



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **466** DE

( **24 DIC 2024** )

*“Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo No. 5 ‘Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos’ del Decreto Distrital 555 de 2021.”*

### EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por los numerales 1º y 3º del artículo 315 de la Constitución Política, los artículos 38, numerales 3º y 4º, y 39 del Decreto Ley 1421 de 1993, en concordancia con lo previsto en los artículos 256, párrafo 1º, y 576 del Decreto Distrital 555 de 2021 y,

#### CONSIDERANDO:

Que los artículos 1 y 287 de la Constitución Política señalan que las entidades territoriales son autónomas para la gestión de sus intereses y, en consecuencia, como parte del núcleo esencial de la autonomía territorial, cuentan con la potestad para ejercer las competencias que les corresponden, expidiendo para el efecto regulaciones sobre los asuntos particulares de su competencia, dentro de los parámetros que señale la ley.

Que el artículo 209 superior consagra que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad.

Que de acuerdo con el artículo 311 ídem le corresponde a los municipios y distritos, ordenar el desarrollo de su territorio, así como prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

Que así mismo, los numerales 3º y 4º del artículo 38 y artículo 39 del Decreto Ley 1421 de 1993, señalan como atribución del alcalde mayor dirigir la acción administrativa, asegurar el cumplimiento de las funciones y ejercer la potestad reglamentaria mediante la expedición de decretos y otros actos administrativos.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA  
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **466** DE **24 DIC 2024** Pág. 2 de 6

*“Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo No. 5 ‘Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos’ del Decreto Distrital 555 de 2021.”*

Que el artículo 3º de la Ley 388 de 1997 establece que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, orientada al cumplimiento de los siguientes fines:

- 1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.*
- 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.*
- 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural. (...)*

Que de acuerdo con los numerales 2.1 y 2.8 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, hacen parte de las normas urbanísticas generales: *“(...) las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación (...)”* y *“(...) las demás previstas en la presente ley o que se consideren convenientes por las autoridades distritales o municipales (...)”*, respectivamente.

Que mediante el Decreto Distrital 555 de 2021 *“Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”*, se derogaron los Decretos Distritales 619 de 2000, 469 de 2003 y 190 de 2004, así como todas las normas e instrumentos que los desarrollaban y complementaban.

Que de conformidad con el numeral 1º del artículo 256 del mencionado Decreto Distrital 555 de 2021, el Manual de normas comunes para los tratamientos urbanísticos *“(...) establece las normas urbanísticas comunes para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en los diferentes tratamientos urbanísticos, en los siguientes aspectos: altura de las edificaciones; volumetría y aislamientos; antejardines; cerramientos; loteo y subdivisiones; habitabilidad;*

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA  
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

24 DIC 2024

466

Continuación del Decreto N.º \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Pág. 3 de 6

*“Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo No. 5 ‘Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos’ del Decreto Distrital 555 de 2021.”*

*equipamiento comunal privado; áreas para estacionamiento de vehículos; condiciones para cesiones para espacio público y procedimientos para urbanización y reurbanización.”*

Que de acuerdo con el literal e) del numeral 4º del artículo 607 del Decreto ibídem, el Anexo n.º 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”, hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial.

Que según lo establecido en el párrafo 1º del artículo 256 del Decreto Distrital 555 de 2021, la administración distrital puede precisar, actualizar o complementar el “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”, contenido en el Anexo No. 5 de dicho Decreto.

Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 576 del Decreto Distrital 555 de 2021, la Administración Distrital en ejercicio de la potestad reglamentaria que le es propia puede expedir las normas necesarias para la debida y correcta aplicación de los instrumentos y/o procedimientos de planeación o gestión previstos en el POT.

Que luego de la expedición del Decreto Distrital 555 de 2021, la Administración Distrital mediante el Decreto Distrital 603 de 2022 adoptó la primera actualización del “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”.

Que en la aplicación específica de las normas urbanísticas contenidas en el “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”, han surgido nuevas inquietudes y sugerencias de orden técnico para los usuarios de las mismas, cuyo análisis puntual plantea la necesidad de adelantar una nueva actualización del citado Manual, con el objetivo de facilitar su aplicación e impulsar la eficacia y celeridad de las actuaciones urbanísticas, así como el ejercicio del control urbano y promover la reactivación económica del Distrito, favoreciendo la generación de vivienda y soportes urbanos adecuados.

Que, en virtud de lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación llevó a cabo mesas de trabajo interdisciplinarias y talleres con los Curadores Urbanos de Bogotá D.C. y sus equipos, así como con actores del gremio de la construcción, en las que se identificaron los temas

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA  
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

466

24 DIC 2024

Continuación del Decreto N°. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 4 de 6

*“Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo No. 5 ‘Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos’ del Decreto Distrital 555 de 2021.”*

normativos o conceptuales que requieren de precisiones o ajustes en el *“Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”*, contenido en el Anexo No. 5 del Decreto ídem.

Que en ese contexto la Secretaría Distrital de Planeación estructuró una propuesta de actualización del *“Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”* de que tratan los artículos 256, numeral 1°, y 607, literal e) del numeral 4°, del Decreto Distrital 555 de 2021, verificando en todo caso su concordancia y armonización con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial.

Que para efectos de la implementación del *“Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”* se deben utilizar las definiciones allí contenidas y, en caso de no existir norma aplicable ni en el Anexo No. 5, ni en el contenido del Decreto Distrital 555 de 2021, se debe acudir al Glosario – Anexo No. 2 del Plan de Ordenamiento Territorial.

Que de conformidad con el artículo 606 del Decreto Distrital 555 de 2021, las definiciones del Anexo No. 2 - Glosario del Plan de Ordenamiento Territorial, deben aplicarse para precisar las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial. En consecuencia, constituyen un parámetro de interpretación subsidiario cuando el mismo plan, o los documentos que lo integran, no contemplan una definición o disposición específica.

Que así mismo, para simplificar la aplicación del *“Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”*, en la presente actualización del Anexo No. 5 se incorporaron ilustraciones que tienen un carácter netamente indicativo.

En mérito de lo expuesto,

#### DECRETA:

**Artículo 1°.- Objeto.** Actualizar, complementar y precisar el Anexo No. 5 *“Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”* que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial, según lo establecido en el literal e) del numeral 4° del artículo 607 del Decreto Distrital 555 de 2021, mediante la adopción del documento Anexo al presente Decreto.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA  
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

466

24 DIC 2024

Continuación del Decreto N°. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Pág. 5 de 6

*“Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo No. 5 ‘Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos’ del Decreto Distrital 555 de 2021.”*

**Artículo 2º.- Régimen de Transición.** Las solicitudes de licencias urbanísticas y actos de reconocimiento que se hubiesen radicado en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del presente Decreto, continuarán rigiéndose por las disposiciones y criterios interpretativos vigentes al momento de su radicación. Lo anterior, sin perjuicio de que el interesado manifieste, de manera expresa y por escrito, que su solicitud sea resuelta con base en las normas establecidas en el documento Anexo al presente decreto.

**Artículo 3º.- Vigencia y derogatorias.** El presente Decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en el registro distrital. Así mismo, deberá publicarse en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra en los términos del artículo 575 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Mediante el presente decreto se derogan y sustituyen las versiones anteriores del Anexo No. 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos” adoptadas mediante los Decretos Distritales 555 de 2021 y 603 de 2022.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dado en Bogotá, D.C., a los

24 DIC 2024

**CARLOS FERNANDO GALÁN PACHÓN**  
Alcalde Mayor

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA  
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 466 DE 24 DIC 2024 Pág. 6 de 6

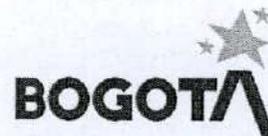
*“Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo No. 5 ‘Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos’ del Decreto Distrital 555 de 2021.”*

*Uroula Ablanque.*

**URSULA ABLANQUE MEJÍA**  
Secretaria Distrital de Planeación

Proyectó: Francisco Javier Neira Valero – Profesional Especializado Subdirección de Consolidación *F*  
Revisó: Tatiana Valencia Salazar – Directora de Desarrollo del Suelo *TV*  
Luis Ivonne Bobáquez Rojas – Subdirectora de Consolidación *LR*  
Giovanny Perdomo Sanabria – Director de Análisis y Conceptos Jurídicos *GP*  
Javier Felipe Cabrera López – Abogado contratista de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos *JF*  
Edwin Emir Garzón Garzón - Abogado Subsecretaría de Planeación Territorial *EG*  
Edgar Alonso Cárdenas Spittia – Arquitecto Subsecretaría de Planeación Territorial *EA*  
Aprobó: Mónica Ocampo Villegas – Subsecretaria de Planeación Territorial (E) *MO*  
Lorena Pardo Peña – Subsecretaria Jurídica *LP*

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA  
2310460-FT-078 Versión 01

**SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

**DECRETO DISTRITAL 555 DE 2021**  
**“Por el cual se adopta la revisión general del**  
**Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.”**

**ACTUALIZACIÓN ANEXO No. 5:**  
**MANUAL DE NORMAS COMUNES A LOS TRATAMIENTOS**  
**URBANÍSTICOS**

**Segunda actualización.**

**Bogotá D.C.**

**CONTENIDO:**

<b>CAPÍTULO 1. NORMAS URBANÍSTICAS COMUNES A LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS .....</b>	<b>9</b>
<b>SECCIÓN 1.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES.....</b>	<b>9</b>
<b>SECCIÓN 1.2. LIMITANTES GENERALES DE ALTURA .....</b>	<b>14</b>
<b>SECCIÓN 1.3. ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES .....</b>	<b>15</b>
<b>SECCIÓN 1.4. ALTURAS EN TERRENOS INCLINADOS .....</b>	<b>16</b>
<b>SECCIÓN 1.5. ALTURAS POR PISO.....</b>	<b>18</b>
<b>SECCIÓN 1.6. EMPATES DE ALTURAS .....</b>	<b>19</b>
<b>SECCIÓN 1.7. ANTEJARDINES .....</b>	<b>21</b>
a. Exigencia de antejardines.....	21
b. Dimensionamiento de antejardines .....	22
c. Empates de antejardines .....	23
d. Antejardines en nivel diferente del andén .....	25
e. Manejo de antejardines .....	25
<b>SECCIÓN 1.8. AISLAMIENTOS POSTERIORES .....</b>	<b>26</b>
a. Exigencia de aislamientos posteriores.....	26
b. Dimensionamiento de aislamientos posteriores .....	27
c. Empates de aislamientos posteriores .....	29
d. Regulación de aislamientos posteriores en englobes .....	30
e. Manejo de aislamientos posteriores .....	30
<b>SECCIÓN 1.9. AISLAMIENTOS LATERALES.....</b>	<b>30</b>
a. Exigencia de aislamientos laterales.....	30
b. Dimensionamiento de aislamientos laterales .....	31
c. Empates de aislamientos laterales .....	31
d. Regulación de aislamientos laterales en englobes .....	32
e. Manejo de aislamientos laterales .....	32
<b>SECCIÓN 1.10. AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES .....</b>	<b>32</b>
a. Exigencia de aislamientos entre edificaciones.....	32
b. Dimensionamiento de aislamientos entre edificaciones .....	33

<b>SECCIÓN 1.11. RETROCESOS DE FACHADA CONTRA ESPACIO PÚBLICO .....</b>	<b>34</b>
a. Retrocesos de fachada contra espacio público en los tratamientos de Consolidación, Renovación Urbana y Desarrollo	34
b. Retrocesos contra espacio público en el tratamiento de Mejoramiento Integral .....	35
<b>SECCIÓN 1.12. PATIOS .....</b>	<b>35</b>
a. Exigencia de patios .....	35
b. Dimensionamiento de patios .....	36
<b>SECCIÓN 1.13. VOLADIZOS .....</b>	<b>38</b>
a. Aplicación de voladizos .....	38
b. Dimensionamiento máximo de voladizos .....	38
c. Empates de voladizos .....	38
d. Manejo de voladizos .....	38
<b>SECCIÓN 1.14. CUBIERTAS .....</b>	<b>39</b>
<b>SECCIÓN 1.15. RAMPAS PEATONALES Y ESCALERAS .....</b>	<b>39</b>
<b>SECCIÓN 1.16. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS .....</b>	<b>40</b>
<b>SECCIÓN 1.17. CERRAMIENTOS .....</b>	<b>41</b>
a. Cerramiento de antejardines .....	41
b. Cerramientos contra zonas verdes y entre zonas libres comunales privadas y espacio público .....	41
c. Cerramientos contra predios colindantes .....	41
d. Cerramientos en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, predios vecinos, vías, parques y/o espacio público .....	41
e. Otros cerramientos .....	42
f. Cerramientos temporales .....	42
<b>SECCIÓN 1.18. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO .....</b>	<b>43</b>
a. Elementos del Equipamiento Comunal Privado ECP .....	43
b. Exigencia de equipamiento comunal privado .....	44
c. Destinación del equipamiento comunal privado .....	45
d. Equipamiento comunal privado en conjuntos o agrupaciones bajo el régimen de copropiedad, localizados en el Tratamiento de Consolidación .....	45

SECCIÓN 1.19. LOTEOS Y SUBDIVISIONES.....	45
SECCIÓN 1.20. ENGLOBES PREDIALES.....	46
SECCIÓN 1.21. CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO .....	46
a. Condiciones generales de localización de las cesiones de espacio público para todos los tratamientos .....	47
b. Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos .....	47
c. Condiciones para las cesiones de espacio público en terrenos inclinados con pendientes superiores al 25% y hasta el 45% .....	50
SECCIÓN 1.22. ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO .....	51
a. Configuración de áreas privadas afectas al uso público en centros de manzana.....	51
SECCIÓN 1.23. ESTACIONAMIENTOS .....	51
a. Área mínima destinada a estacionamientos obligatorios de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad.....	52
b. Cupos accesibles para personas en condición de discapacidad	53
c. Estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones .....	54
d. Estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento de los usos.....	55
e. Medidas de control sobre la operación de los estacionamientos	55
f. Localización de accesos y salidas vehiculares respecto del espacio público .....	56
g. Dimensionamiento de accesos y salidas vehiculares.....	58
h. Características de los accesos y salidas vehiculares.....	58
i. Dimensiones de estacionamientos de vehículos motorizados	59
j. Dimensiones indicativas de estacionamientos para bicicletas	59
k. Dimensiones de circulación y áreas de maniobra para automóviles, camionetas y camperos.....	61
l. Dimensiones de circulación y áreas de maniobra para motocicletas .....	64
m. Rampas vehiculares.....	64
n. Servidumbres de estacionamientos .....	65

SECCIÓN 1.24. CONDICIONES GENERALES PARA GARANTIZAR EL PROCESO DE URBANIZACIÓN O REURBANIZACIÓN.....	66
SECCIÓN 1.25. CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN..	67
SECCIÓN 1.26. CUARTOS DE ACOPIO Y ACOPIO DE RESIDUOS POSCONSUMO .....	68
a. Cuartos de acopio .....	68
b. Acopio de residuos posconsumo .....	69
SECCIÓN 1.27. APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS EN FUNCIÓN DE ACTUACIONES EN EDIFICACIONES .....	69
SECCIÓN 1.28. USOS DOTACIONALES .....	75
a. Altura máxima de las edificaciones en usos dotacionales.....	75
b. Cupos accesibles de estacionamientos para personas con discapacidad en usos dotacionales .....	75
<b>CAPÍTULO 2. NORMAS ESPECÍFICAS EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO .....</b>	<b>77</b>
SECCIÓN 2.1. AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS VECINOS EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO .....	77
a. Exigencia de aislamiento contra predios vecinos en el Tratamiento de Desarrollo.....	77
b. Dimensionamiento de aislamiento contra predios vecinos en el Tratamiento de Desarrollo .....	77
c. Empates en el Tratamiento de Desarrollo .....	77
SECCIÓN 2.2. AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES .....	77
a. Dimensionamiento de aislamientos entre edificaciones .....	77
SECCIÓN 2.3. LOTEOS EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO .....	77
a. Sistema de loteo individual para vivienda.....	78
b. Sistema de agrupación para vivienda.....	78
SECCIÓN 2.4. DEFINICIÓN DE EDIFICABILIDAD BASE EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO .....	79
SECCIÓN 2.5. ORIENTACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN CERROS (RANGOS 4C y 4D) .....	79
SECCIÓN 2.6. CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO Y LA DETERMINACIÓN DE PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS.....	79

SECCIÓN 2.7. EDIFICABILIDAD EN PREDIOS YA URBANIZADOS SEÑALADOS CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO .....	80
SECCIÓN 2.8. PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS LOCALIZADOS EN TRATAMIENTOS DIFERENTES AL DE DESARROLLO .....	81
<b>CAPÍTULO 3. NORMAS ESPECÍFICAS EN EL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA .....</b>	<b>82</b>
SECCIÓN 3.1. AISLAMIENTOS POSTERIORES .....	82
a. Exigencia de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana.....	82
b. Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana .....	82
c. Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana.....	83
SECCIÓN 3.2. AISLAMIENTOS LATERALES .....	84
a. Exigencia de aislamientos laterales en el Tratamiento de Renovación Urbana.....	84
b. Dimensionamiento de aislamientos laterales en el Tratamiento de Renovación Urbana .....	85
c. Empates de aislamientos laterales en el Tratamiento de Renovación Urbana.....	85
SECCIÓN 3.3. SUBDIVISIONES EN LA MODALIDAD DE RELOTEO EN EL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA .....	85
<b>CAPÍTULO 4. NORMAS ESPECÍFICAS EN EL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL .....</b>	<b>86</b>
SECCIÓN 4.1. ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES .....	86
SECCIÓN 4.2. AISLAMIENTOS POSTERIORES EN EL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL .....	86
a. Exigencia de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral .....	86
b. Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral .....	88
c. Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral .....	89
SECCIÓN 4.3. AISLAMIENTOS LATERALES EN EL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL .....	89

a. Exigencia de aislamientos laterales en el Tratamiento de Mejoramiento Integral .....	89
b. Dimensionamiento de aislamientos laterales en el Tratamiento de Mejoramiento Integral.....	89
c. Empates de aislamientos laterales en el Tratamiento de Mejoramiento Integral .....	90
SECCIÓN 4.4. RETROCESOS CONTRA ESPACIO PÚBLICO.....	90
SECCIÓN 4.5. LINEAMIENTOS PARA ACTUACIONES Y RECONOCIMIENTOS EN EL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL .....	90
<b>CAPÍTULO 5. NORMAS ESPECÍFICAS EN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN .....</b>	<b>91</b>
SECCIÓN 5.1. EXCEPCIONES A LA ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES PERTENECIENTES A CONJUNTOS O AGRUPACIONES BAJO EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD.....	91
SECCIÓN 5.2. AMPLIACIONES EN LAS EDIFICACIONES PERTENECIENTES A CONJUNTOS O AGRUPACIONES BAJO EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD .....	91
SECCIÓN 5.3. ALTURAS EN PREDIOS URBANIZADOS NO EDIFICADOS (UNE) .....	92
SECCIÓN 5.4. AISLAMIENTOS POSTERIORES EN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN .....	92
a. Exigencia de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación.....	92
b. Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación.....	93
c. Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación.....	94
SECCIÓN 5.5. AISLAMIENTOS LATERALES EN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN .....	94
a. Exigencia de aislamientos laterales en el Tratamiento de Consolidación.....	94
b. Dimensionamiento de aislamientos laterales en el Tratamiento de Consolidación .....	94
c. Empates de aislamientos laterales en el Tratamiento de Consolidación.....	95

SECCIÓN 5.6. SUBDIVISIONES EN LA MODALIDAD DE RELOTEO EN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.....	95
<b>CAPÍTULO 6. NORMAS ESPECÍFICAS EN EL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN .....</b>	<b>96</b>
SECCIÓN 6.1. APLICACIÓN DE LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA PARA ESPACIO PÚBLICO EN EL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN .....	96
SECCIÓN 6.2. NORMAS PARA PREDIOS CON NIVEL DE INTERVENCIÓN 4 (N4). .....	96
<b>CAPÍTULO 7. OTROS ELEMENTOS DE REGULACIÓN .....</b>	<b>98</b>
SECCIÓN 7.1. ESTRUCTURAS LIVIANAS.....	98
SECCIÓN 7.2. PRECISIONES RESPECTO A LA APLICACIÓN DE LA NORMA DE USOS DEL SUELO .....	99
SECCIÓN 7.3. FACHADAS ACTIVAS .....	102
SECCIÓN 7.4. LINEAMIENTOS APLICABLES A LA ACTUACIÓN DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES .....	102
SECCIÓN 7.5. APLICACIÓN DE ACCIÓN DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANÍSTICOS MU1.....	104
SECCIÓN 7.6. EXISTENCIA DE EDIFICACIONES.....	104
SECCIÓN 7.7. FRANJA DE PAISAJISMO Y PARA LA RESILIENCIA URBANA.....	105
SECCIÓN 7.8. LINEAMIENTOS PARA ACTUACIONES Y RECONOCIMIENTOS EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA O RURAL .....	105
a. Actuaciones y reconocimientos.....	105
b. Subdivisiones .....	105
SECCIÓN 7.9. EDIFICACIONES EN ZONAS DE RESERVA.....	107
SECCIÓN 7.10. INEXACTITUD DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD O TRATAMIENTOS .....	107

## CAPÍTULO 1. NORMAS URBANÍSTICAS COMUNES A LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

### SECCIÓN 1.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES

Las definiciones establecidas en el presente documento constituyen un complemento de las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, así como de sus documentos y planos anexos. No obstante, ante oposición frente a una misma definición entre las aquí consignadas y las contenidas en normas especiales, son aplicables las definiciones establecidas en las regulaciones específicas.

**Antejardín:** Área libre de propiedad privada que hace parte de las áreas privadas afectas al uso público, comprendida entre el lindero del predio contra espacio público, y el *paramento de construcción reglamentario*.

**Antejardín existente:** A efectos de la aplicación de las normas sobre *Empates de antejardines*, definidas en este documento, corresponde al antejardín previsto por las edificaciones existentes de tres (3) o más pisos.

**Aislamiento entre edificaciones:** Separación del plano de fachada de las edificaciones de un mismo proyecto, en uno o varios lotes.

**Aislamiento lateral:** Separación del plano de fachada de las edificaciones respecto del lindero lateral del lote.

**Aislamiento posterior:** Separación del plano de fachada de las edificaciones respecto del lindero posterior del lote.

**Área construida en el uso:** Corresponde al *Área Construida para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad*, aplicada para un uso en particular, descontando ductos, equipamiento comunal privado, circulaciones comunes, cuartos de acopio, balcones y terrazas.

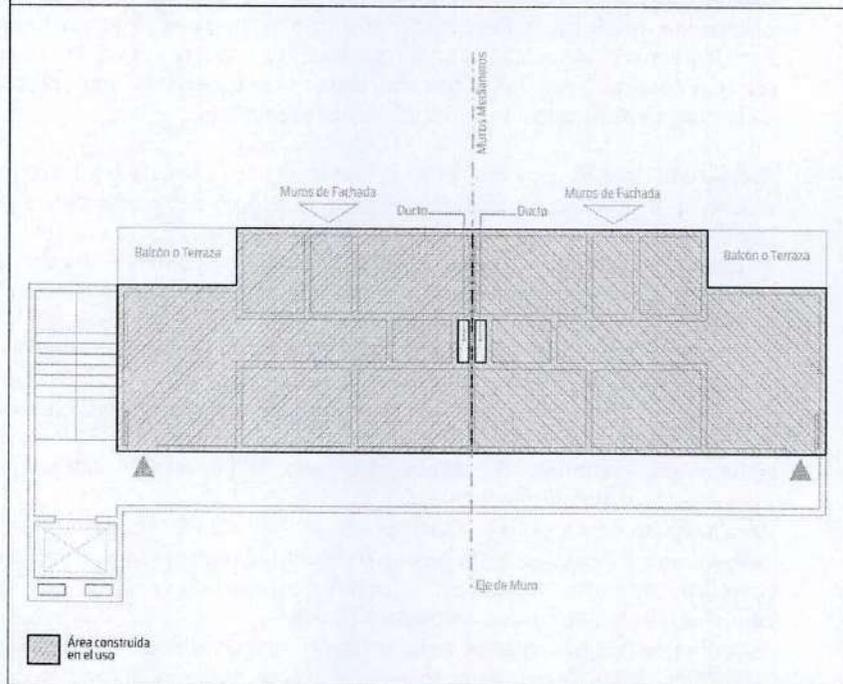
Esta área se usa para efectos del cálculo de: *equipamiento comunal privado* (Ver *SECCIÓN 1.18 b. Exigencia de equipamiento comunal privado*), cuartos de acopio (Ver *artículo 190, numeral 7 del Decreto Distrital 555 de 2021. Ver SECCIÓN 1.26. CUARTOS DE ACOPIO Y ACOPIO DE RESIDUOS POSCONSUMO*) y *área mínima habitable* de la unidad de vivienda (Ver *artículo 384 del Decreto Distrital 555 de 2021*). (Ver *ilustración 01*).

**Área Construida para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad.** Para efectos del cálculo del índice de construcción efectivo y de las obligaciones urbanísticas correspondientes a cesiones de suelo o compensaciones y de área en productos inmobiliarios VIS y VIP, el área construida es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, *hall de cubierta*, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan *usos habitables*, y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables, *puntos fijos*, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y el área de *equipamiento comunal privado* ubicada en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en semisótanos y sótanos.

El área construida no podrá superar la edificabilidad máxima permitida para cada tratamiento urbanístico.

Para el cálculo de obligaciones urbanísticas no se contabilizará en el área construida el área destinada al cumplimiento de la obligación VIS – VIP, con excepción del tratamiento urbanístico de Desarrollo.

Ilustración 01.  
SECCIÓN 1.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES. Área construida en el uso



**Área construida para el cálculo de estacionamientos:** Corresponde a la definida en el artículo 390 del Decreto Distrital 555 de 2021.

**Área de terreno:** Para el cálculo de índices y obligaciones urbanísticas en los tratamientos de Consolidación, Renovación Urbana, Mejoramiento Integral y Conservación en nivel de intervención 4 (N4), el área de terreno está compuesta por el área privada resultante del predio o predios objeto de licenciamiento, descontando las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y de las TIC, las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos, así como la malla vial intermedia y local existente o proyectada.

Para el cálculo de índices y obligaciones urbanísticas en los procesos de reurbanización en los tratamientos aquí citados, al *área de terreno* no se descontará la malla vial intermedia y local proyectada.

**Área mínima habitable:** Para efectos de la aplicación del artículo 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, y de la Circular No. 007 de 2022 de la Secretaría Distrital de Planeación, corresponde al *área construida en el uso* para las unidades de vivienda, allí definidas.

**Área neta urbanizable – ANU:** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos. (Ver artículo 2.2.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015).

**Área total construida:** Área edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. (Ver numeral 2 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015)

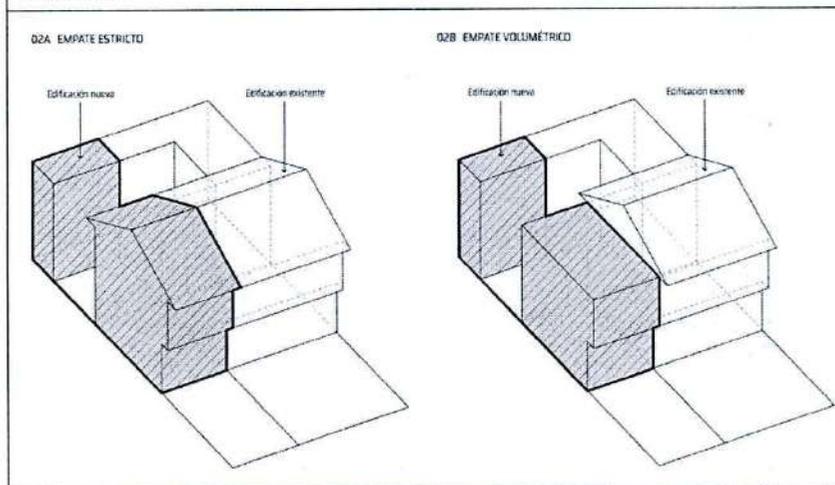
**Cubierta:** Parte superior de un edificio destinada a protegerlo de los agentes atmosféricos.

**Empate de antejardín:** Acción de igualar la dimensión del antejardín de la edificación vecina existente con la nueva edificación.

**Empate estricto:** Corresponde al *empate volumétrico*, definido en la presente sección, incluyendo los ángulos de cubiertas y aleros. (Ver ilustración 02A)

**Empate volumétrico:** Adosamiento de la forma arquitectónica proyectada, contra los volúmenes construidos de las edificaciones colindantes en relación con la altura en metros, aislamientos y voladizos. Excluye los siguientes elementos: ductos, chimeneas, remates de cubiertas, *puntos fijos*, *cerramientos*, tanques, equipos técnicos, sobre-recorridos de ascensores y *hall de cubierta*. (Ver ilustración 02B)

Ilustración 02.  
SECCIÓN 1.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES. Empate estricto y empate volumétrico



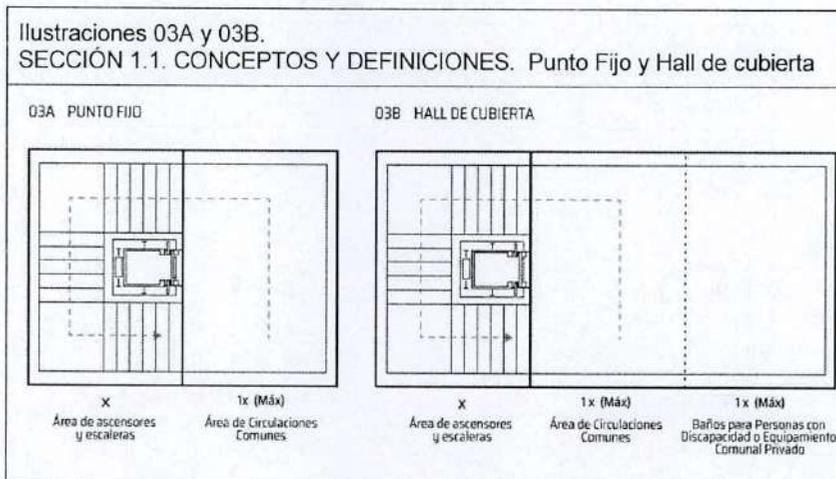
**Equipamiento Comunal Privado:** Áreas de propiedad privada destinadas al servicio común de determinado grupo de personas, necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación o conjunto de edificaciones.

**Fachada activa:** Soluciones arquitectónicas y urbanísticas realizadas sobre la fachada del primer piso de las edificaciones o del piso de acceso, que propician relaciones directas entre los espacios públicos y privados, y favorecen la vigilancia natural, proporcionando mayor seguridad, vitalidad y calidad en el espacio público circundante. Incluyen, entre otras soluciones, los cerramientos en materiales transparentes que permiten la continuidad visual interior-exterior de las edificaciones; los accesos peatonales que propician relaciones directas con los usos en primer piso; los usos activos de comercio, servicios, dotacionales, vivienda productiva o equipamiento comunal privado que activan las relaciones con el espacio público (Ver artículo 272 del Decreto Distrital 555 de 2021); y el tratamiento de fachadas con acabados que permitan su articulación con el entorno.

**Frente de lote:** Dimensión o la suma de las dimensiones que presenta un lote o englobe sobre cualquiera de las vías o espacio público que lo delimitan.

**Grandes superficies:** Corresponde a los usos comerciales y de servicios Tipo 3. (Ver artículo 233 numeral 4 del Decreto Distrital 555 de 2021).

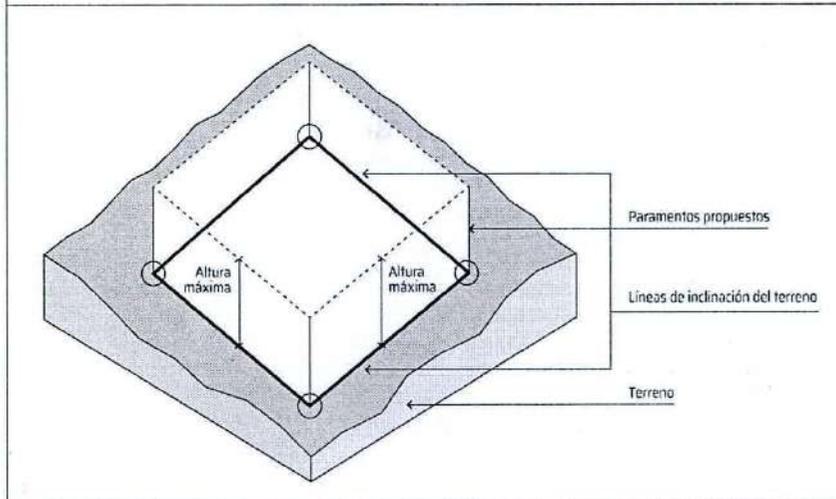
**Hall de cubierta:** Área cubierta que corresponde al punto fijo sobre la cubierta. En este hall se permite un área adicional que no excede en más de una vez el área de ascensores y escaleras, en la cual se puede incluir baños para personas en condición de discapacidad, u otras áreas contabilizables como equipamiento comunal privado. (Ver ilustración 03B)



**Línea de inclinación del terreno:** Línea recta resultante de la unión entre el punto más alto y el punto más bajo de los límites del paramento propuesto de una edificación sobre el terreno. Esta línea puede corresponder a superficies naturales,

o niveladas a través de obras ejecutadas por urbanismo, legalizaciones u obras de infraestructura. (Ver ilustración 04)

Ilustración 04.  
SECCIÓN 1.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES. Línea de inclinación del terreno.



**Paramento de construcción reglamentario:** Para efectos de la aplicación de las definiciones de *Antejardín* y *Voladizo*, constituye el plano vertical que delimita la fachada de un inmueble sobre un área pública o privada, el cual se determina en función de las normas de cada tratamiento.

**Patio:** Espacio sin cubrir de una edificación, delimitado por sus fachadas internas o muros medianeros propios de la edificación o entre predios vecinos, que garantiza iluminación y ventilación natural a los espacios habitables.

**Pedio:** Terreno o lote individualizado, de propiedad privada o bien fiscal, identificado con un folio de matrícula inmobiliaria. (Ver artículo 2.2.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015)

**Pedio urbanizado no edificado:** Predio señalado con la denominación C/UNE en los mapas CU-5.4.2. a CU-5.4.33. – Edificabilidad. (Ver artículo 313 del Decreto Distrital 555 de 2021).

**Punto fijo:** Corresponde al área de ascensores y escaleras, así como las circulaciones comunes en cada piso, que no excede en más de una vez el área correspondiente a ascensores y escaleras en cada piso. (Ver ilustración 03A).

**Terreno inclinado:** Corresponde a aquel cuya *línea de inclinación del terreno* supera una pendiente del 12%. Si uno o más de los paramentos de construcción propuestos de una edificación se localiza sobre *terreno inclinado*, aplica esta definición para toda la edificación.

**Usos habitables:** Residencial, Comercio y Servicios, Industria o Dotacional.

**Vivienda Bifamiliar:** Par de edificaciones o unidades habitacionales construidas individualmente con los espacios necesarios para que cada una sea ocupada por

una sola familia. Se caracteriza por desarrollarse en un mismo lote. (Ver DTS Libro II Componente Urbano – numeral 8.5.2. del Decreto Distrital 555 de 2021).

**Vivienda Comunitaria:** Para efectos de aplicación de las normas sobre cuartos de acopio, corresponde a proyectos de uso residencial, cuyas unidades de vivienda plantean zonas comunes.

**Vivienda Multifamiliar:** Edificación construida con el objetivo de que varias familias habiten el inmueble, en unidades independientes que cuenten con los espacios necesarios para que cada una sea ocupada por una sola familia. Se caracterizan por desarrollarse en un mismo lote y por compartir áreas comunes como accesos, escaleras y ascensores, entre otros. (Ver DTS Libro II Componente Urbano – numeral 8.5.2. del Decreto Distrital 555 de 2021).

**Vivienda Productiva:** Es aquella vivienda en suelo urbano o rural en la que se destina un área para el uso comercial, servicios o industria artesanal, reconoce las tradiciones y saberes del hábitat popular como estrategia productiva para que las familias aumenten sus capacidades de ingresos. Este tipo de vivienda contabiliza para el cumplimiento de las obligaciones que generan condiciones de seguridad y relaciones directas de las fachadas con el espacio público (Ver artículo 272 Decreto Distrital 555 de 2021), de fachadas activas y/o como uso diferente al residencial para el cumplimiento de la condición 1 del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021. Se cumple esta obligación mediante la demarcación de las viviendas en la respectiva licencia urbanística. El uso comercial, servicios o industria artesanal, que haga parte de la vivienda productiva, debe encontrarse permitido en la norma urbanística respectiva.

**Vivienda unifamiliar:** Edificación construida con los espacios necesarios para ser ocupada en su totalidad por una sola familia. Se caracteriza por desarrollarse individualmente en uno o varios lotes. (Ver DTS Libro II Componente Urbano – numeral 8.5.2. del Decreto Distrital 555 de 2021).

**Voladizo:** Elemento volumétrico de la fachada de una edificación que sobresale del paramento de construcción reglamentario en pisos diferentes del primero, y se proyecta sobre vías públicas o su antejardín y demás áreas públicas de propiedad privada (APAUP), con la dimensión prevista en la norma urbanística. Se contabiliza en el índice de construcción en los pisos diferentes al primero. No se contabiliza dentro del área ocupada.

## SECCIÓN 1.2. LIMITANTES GENERALES DE ALTURA

La altura de las edificaciones, incluyendo cualquier elemento que sobresalga de las cubiertas (por ejemplo: ductos, chimeneas, remates de cubiertas, puntos fijos, cerramientos, tanques, equipos técnicos, sobre recorridos de ascensores o hall de cubierta) está limitada por las siguientes determinantes generales:

- La altura en metros sobre el nivel del terreno determinada por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (AEROCIVIL) o la entidad que haga sus veces, mediante el mapa de *SECTORIZACIÓN DE OBSTÁCULOS POR ALTURA DEL ESPACIO AÉREO DE BOGOTÁ – AEROPUERTO INTERNACIONAL EL DORADO Y AEROPUERTO GUAYMARAL (año 2021,*

o el mapa que lo reemplace o actualice), que forma parte del presente anexo (Ver mapa anexo No. 01).

- Las alturas determinadas mediante los actos administrativos que adopten proyectos de cables aéreos de la Red de Transporte Público de Pasajeros del Sistema de Movilidad. Las alturas de las edificaciones en el área de influencia de los cables aéreos deberán considerar el diseño definitivo de dichas infraestructuras, establecido mediante acto administrativo de la autoridad competente. Por consiguiente, la *altura máxima de las edificaciones* en estas áreas se limita a tres (3) pisos, hasta que se presenten y adopten los diseños de dichos proyectos, y se verifique la posibilidad de superar esa altura.

Cuando en la aplicación de las normas de *altura máxima de las edificaciones*, se sobrepase la altura en metros descrita en el ámbito de aplicación (de acuerdo con las convenciones "ALTURA MAX. EN MTS") del mapa de *SECTORIZACIÓN DE OBSTÁCULOS POR ALTURA DEL ESPACIO AÉREO DE BOGOTÁ – AEROPUERTO INTERNACIONAL EL DORADO Y AEROPUERTO GUAYMARAL (año 2021)*, o que la altura señalada en dicho ámbito sea de 0, se requiere concepto técnico favorable de la Aeronáutica Civil en relación con la limitante general de altura en metros de las edificaciones.

### SECCIÓN 1.3. ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES

En concordancia con el artículo 260 del Decreto Distrital 555 de 2021, la altura máxima de las edificaciones está sujeta a la aplicación de las normas de ocupación, cumplimiento de obligaciones urbanísticas en sitio, el número máximo de pisos permitido cuando éste se especifique en los mapas Nos. CU-5.4.2 a CU-5.4.33. - Edificabilidad, los empates, aislamientos y retrocesos exigidos, y las demás normas relacionadas con el aprovechamiento de los predios en edificabilidad. Para los tratamientos de Consolidación, Conservación, Mejoramiento Integral y Desarrollo en los rangos 4A y 4B la altura máxima se determina en pisos. Para los tratamientos de Renovación Urbana y Desarrollo en los rangos 1, 2, 3, 4C y 4D, la altura máxima es resultante de la aplicación de las normas del tratamiento.

Las alturas máximas de las edificaciones se regulan por las siguientes condiciones:

- a. Toda placa cuenta como piso, con las siguientes excepciones:
  - Sótanos, semisótanos y cubiertas.
  - En predios sujetos a los tratamientos de Consolidación o Mejoramiento Integral, se permite proyectar un Nivel Multifuncional destinado a uno o varios de los siguientes elementos: *Equipamiento comunal privado*, áreas de estacionamientos y circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones eléctricas, instalaciones técnicas, cuartos de acopio y/o depósitos privados, así como usos habitables previstos para el cumplimiento de *fachadas activas*. Este nivel no cuenta dentro del número máximo de pisos permitidos en el cálculo de *altura máxima de la*

*edificación*, ni para el cálculo de aislamientos, ni tampoco para la dimensión exigida en la aplicación de *retrocesos contra espacio público*. No obstante, la altura resultante de la edificación está sujeta a las *limitantes generales de altura*. (Ver SECCIÓN 1.2. LIMITANTES GENERALES DE ALTURA). En este Nivel Multifuncional, los *usos habitables* que se planteen como *fachadas activas* cuentan como áreas construidas para el cálculo de índices, obligaciones, estacionamientos, equipamientos y cuartos de acopio. (Ver SECCIÓN 1.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES).

Este nivel puede aplicarse a una o varias edificaciones dentro de un mismo proyecto.

- b. Las variaciones volumétricas, como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción, y se contabilizan como piso.
- c. No se contabilizan dentro de la altura máxima de las edificaciones los siguientes elementos: ductos, chimeneas, remates de cubiertas, *puntos fijos*, *cerramientos*, tanques, equipos técnicos, sobre-recorridos de ascensores, *hall de cubierta*. Cualquier otro elemento adicional no señalado en este párrafo, se contabiliza como piso dentro de la altura máxima.
- d. Con excepción de lo dispuesto para *terrenos inclinados*, en todos los puntos de corte sobre la *línea de inclinación del terreno*, la edificación está limitada por la altura máxima permitida. (Ver SECCIÓN 1.4. ALTURAS EN TERRENOS INCLINADOS)
- e. La altura de la edificación corresponde a la distancia vertical medida desde el punto de cruce del paramento propuesto con la *línea de inclinación del terreno*, hasta la parte superior de la placa de cubierta o último piso de la edificación.
- f. En predios con frente menor a once (11) metros, que se localicen en tipología aislada, se permite una altura máxima de dos (2) pisos sin exigencia de *aislamiento lateral*, o la aplicación de las normas de *empates de aislamientos laterales*. (Ver SECCIÓN 1.9.c. Empates de aislamientos laterales)

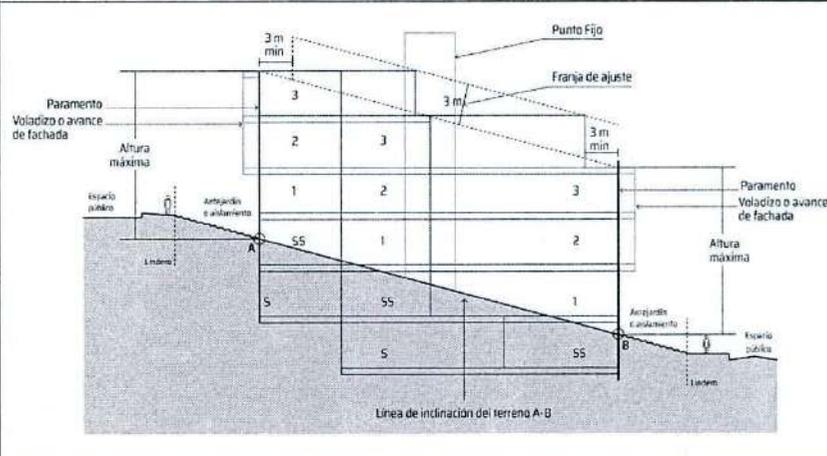
Las alturas máximas de las edificaciones podrán presentar restricciones adicionales o condiciones diferentes, derivadas de proyectos de infraestructura de la ciudad, o de estudios urbanísticos previstos en el numeral 4 del artículo 176 del Decreto Distrital 555 de 2021.

#### SECCIÓN 1.4. ALTURAS EN TERRENOS INCLINADOS

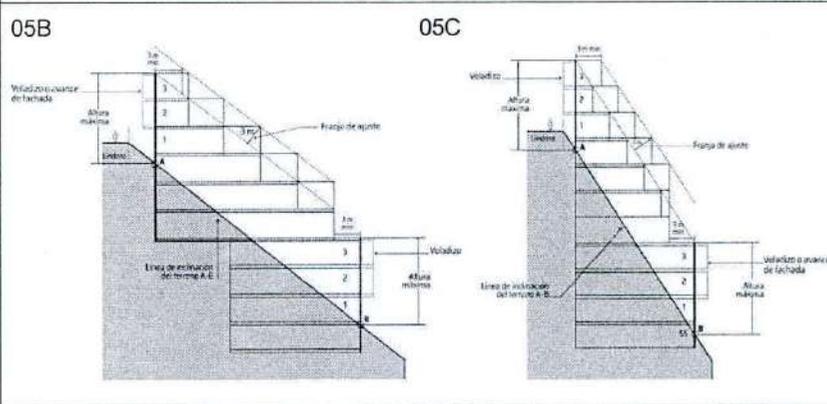
- a. En *terreno inclinado*, en todos los puntos de las fachadas frente a espacio público o predios colindantes, la edificación está limitada por la altura máxima permitida, medida desde el límite del paramento de construcción propuesto en su cruce con la *línea de inclinación del terreno*. (Ver ilustración 04) (Ver SECCIÓN 1.7.d. Antejardines en nivel diferente del andén).

- b. A efectos de permitir el ajuste de los niveles de la edificación en terreno inclinado, se establece una franja de ajuste de máximo tres (3,00) metros, paralela a la *línea de inclinación del terreno*, dentro de la cual, la volumetría de la edificación puede superar la *altura máxima de la edificación*. Los volúmenes que se localicen en la franja de ajuste, deben generar retrocesos de las fachadas frente a espacio público, en una dimensión mínima de tres (3,00) metros. (Ver ilustraciones 05A, 05B y 05C).
- c. La regulación de alturas en terrenos inclinados no es aplicable en tratamientos con altura máxima resultante, o en *empates de alturas* que superen la altura máxima permitida.

Ilustración 05A.  
SECCIÓN 1.4. ALTURAS EN TERRENOS INCLINADOS



Ilustraciones 05B y 05C.  
SECCIÓN 1.4. ALTURAS EN TERRENOS INCLINADOS



## SECCIÓN 1.5. ALTURAS POR PISO

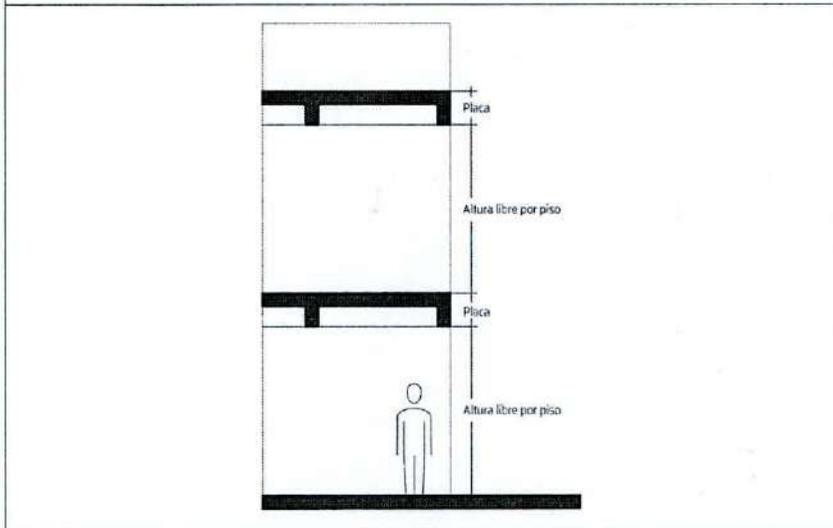
A continuación, se definen las alturas mínimas y máximas libres por piso, expresadas en metros:

Uso o área	Altura mínima libre por piso en metros	Altura máxima libre por piso en metros
Residencial	2,30	3,80
Comercio y Servicios	2,30	4,20
Dotacional	2,30	La requerida para el uso
Industrial	2,30	La requerida para el uso
Áreas de estacionamientos en todos los usos	2,30	4,20
Proyectos que se aprueben bajo instrumentos específicos (Ver artículo 176, numeral 4 del Decreto Distrital 555 de 2021), o de infraestructuras de transporte y servicios públicos.	2,30	Según norma específica

Otros elementos de regulación:

- La altura mínima y máxima libre por piso en metros, corresponde a la medida entre placas. (Ver ilustración 06)
- La altura mínima libre por piso en metros aplica para nuevas edificaciones. En actuaciones sobre edificaciones existentes aplica lo dispuesto para otras actuaciones en edificaciones. (Ver SECCIÓN 1.27. APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS EN FUNCIÓN DE ACTUACIONES EN EDIFICACIONES).
- Cuando el proyecto supere la altura máxima libre por piso, señalada en la tabla anterior, cada 3,80 m o 4,20 m adicional (según el caso), o fracción de estas dimensiones, se contabilizarán como piso adicional.
- Con excepción de lo dispuesto para otras actuaciones en edificaciones (Ver SECCIÓN 1.27. APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS EN FUNCIÓN DE ACTUACIONES EN EDIFICACIONES), en los proyectos en los que se plantea mezcla de usos en un mismo piso o nivel, son aplicables las alturas por piso del uso cuyas normas plantean mayores dimensiones.
- Para los predios en los que se establece altura máxima de las edificaciones en pisos (Ver SECCIÓN 1.3. ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES; Ver SECCIÓN 1.28.a. Altura máxima de las edificaciones en usos dotacionales), cuando la altura máxima libre por piso en metros se define como “La requerida para el uso”, la altura máxima de la edificación está supeditada a la siguiente fórmula: (Altura máxima de la edificación = Altura en pisos permitidos X 4,60 metros).

Ilustración 06  
SECCIÓN 1.5. ALTURAS POR PISO (Altura libre por piso)



### SECCIÓN 1.6. EMPATES DE ALTURAS

Para los tratamientos de Mejoramiento Integral y Consolidación, aplica la siguiente regulación respecto de empates de alturas:

Características de las edificaciones colindantes	Aplicación
Predios que comparten lindero lateral con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones sin aislamiento lateral y con altura superior a la definida en los mapas CU-5.4.2 a CU-5.4.33. – Edificabilidad.	Se permite prever empate volumétrico con la edificación de mayor altura en toda la longitud de la fachada, previendo aislamiento lateral por el costado que colinde con la edificación de menor altura, calculado a partir de la altura reglamentaria y de acuerdo con las condiciones señaladas para cada tratamiento. (Ver ilustración 07A)
Predios que comparten lindero lateral con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones sin aislamiento lateral y con altura inferior a la definida en los mapas CU-5.4.2 a CU-5.4.33. – Edificabilidad.	No se exige empate de alturas. (Ver ilustración 07B)

Predios que comparten lindero lateral con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones colindantes sin aislamiento lateral y con igual altura entre sí.

Se permite prever la misma dimensión de la altura existente de las edificaciones colindantes. (Ver ilustración 07C)

En el tratamiento de Consolidación, para las edificaciones en las que se aplique el empate de alturas, se exigirán los aislamientos posteriores correspondientes a la altura máxima en pisos definida en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33. - Edificabilidad (Ver SECCIÓN 5.4.b. Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación).

En el tratamiento de Mejoramiento Integral, para las edificaciones en las que se aplique el empate de alturas, se exigirán los aislamientos posteriores correspondientes a la altura en pisos alcanzada. (Ver SECCIÓN 4.2.b. Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral).

Ilustraciones 07A y 07B  
SECCIÓN 1.6. EMPATES DE ALTURAS (tratamientos de Mejoramiento Integral y Consolidación)

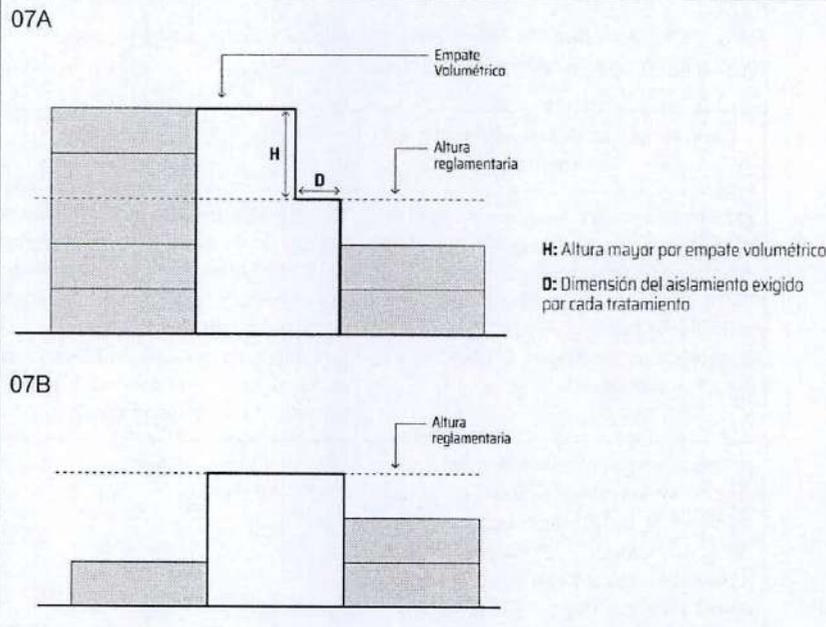
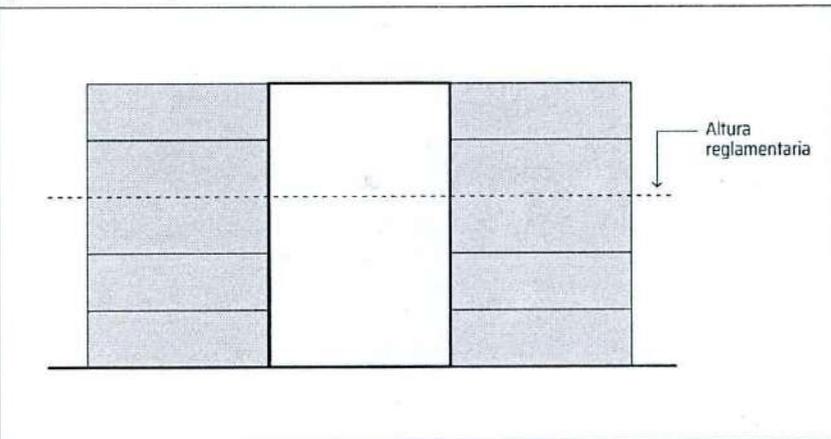


Ilustración 07C  
SECCIÓN 1.6. EMPATES DE ALTURAS (tratamientos de Mejoramiento Integral y Consolidación)



**CONCORDANCIAS:**

**Decreto Distrital 555 de 2021**

**Art. 76.** *Altura de 3 pisos equipamientos en la Zona de Articulación y Restablecimiento de la red de parques del Río Bogotá.*

**Art. 166.** *Altura de servicios conexos en infraestructuras, proyectos de renovación urbana para la movilidad sostenible y sistemas de servicios públicos.*

**Art. 176.** *Condiciones de edificabilidad y volumetría de equipamientos: Existentes: Se permite el reconocimiento con la edificabilidad existente. Nuevos: - En cesiones urbanísticas para equipamientos, en área de actividad de Grandes Servicios metropolitanos, en manzanas completas o en predio con área de terreno superior a 5.000 m<sup>2</sup>, será la resultante de aplicar las normas comunes a todos los tratamientos. - En los demás: en tratamientos de Consolidación o Mejoramiento Integral, la altura máxima es de 5 pisos. En tratamientos de Renovación Urbana, Conservación y Desarrollo, será la determinada en el tratamiento.*

**Art. 217.** *Estaciones radio eléctricas.*

**Art. 248.** *Acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU): La acción MU1 establece una altura libre de 5 metros para las zonas de transición cubiertas.*

**Art. 260.** *Altura máxima de las edificaciones.*

**Art. 310.** *Normas de edificabilidad aplicables al tratamiento urbanístico de consolidación.*

**Art. 312.** *Normas aplicables a predios de grandes superficies comerciales y manzanas comerciales de urbanizaciones.*

**Art. 338.** *Altura máxima para obra nueva o ampliación en el tratamiento de Mejoramiento Integral.*

**SECCIÓN 1.7. ANTEJARDINES**

**a. Exigencia de antejardines**

En el tratamiento de Consolidación se exigen antejardines de conformidad con lo establecido en el mapa CU-5.5. "*Dimensionamiento de Antejardines*", con las siguientes excepciones:

- En los *frentes de lote* en los cuales se exija la franja de control ambiental por aplicación de las normas de urbanización o reurbanización, no se exige el antejardín. (Ver SECCIÓN 7.7. FRANJA DE PAISAJISMO Y PARA LA RESILIENCIA URBANA)
- En predios en cuyas áreas de antejardín se generen frentes de lote derivados de la ejecución de obras de infraestructura, no se exige el antejardín.

En los predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo, de Renovación Urbana y de Mejoramiento Integral no se exigen antejardines, salvo en aplicación de las normas de *empates de antejardines*. (Ver SECCIÓN 1.7.c. *Empates de antejardines*).

#### **b. Dimensionamiento de antejardines**

Las disposiciones aquí previstas aplican para el tratamiento de Consolidación de la siguiente manera:

De conformidad con los artículos 258 y 314 del Decreto Distrital 555 de 2021, la dimensión mínima permitida de los antejardines está determinada en el mapa CU-5.5. "*Dimensionamiento de Antejardines*". En este mapa se definen, además de la dimensión de antejardines, las notas generales aplicables a todos los predios con exigencia de antejardín, y las notas específicas aplicables en determinados sectores, las cuales priman sobre las generales.

En concordancia con el mapa CU-5.5. "*Dimensionamiento de Antejardines*", actualizado por la Resolución SDP 1631 del 19 de julio de 2023, por el lado de mayor dimensión de los lotes esquineros será permitido disminuir la dimensión del antejardín hasta alcanzar una dimensión mínima de dos (2,00) metros, debiendo prever el empate con los antejardines de lotes vecinos en una longitud de fachada no menor a tres (3,00) metros.

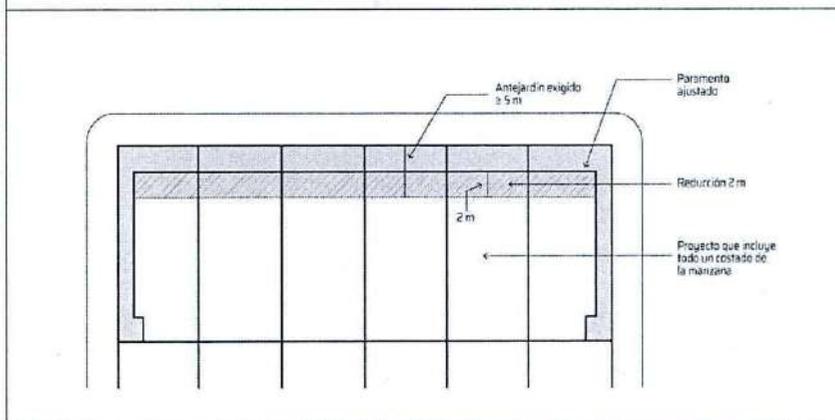
Cuando en el mapa no se determine la dimensión del antejardín, la dimensión mínima corresponde a la señalada en las normas vigentes antes de la adopción del Decreto Distrital 555 de 2021.

Cuando los antejardines exigidos sean iguales o mayores a cinco (5,00) metros, en los proyectos que incluyan todo un costado de manzana, se permite reducir dos (2,00) metros de la dimensión del antejardín exigida sobre dicho costado. (Ver *ilustración 08*).

La dimensión mínima de los antejardines reglamentarios puede ser objeto de modificaciones en los siguientes casos:

- Actualización del mapa CU-5.5. “Dimensionamiento de Antejardines”.
- Regularización de ocupación de antejardines en el tratamiento de Consolidación, en aplicación del artículo 315 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Ilustración 08.  
SECCIÓN 1.7.b. Dimensionamiento de antejardines. Reducción de antejardín en costado de manzana.



### c. Empates de antejardines

En complemento del mapa CU-5.5. “Dimensionamiento de Antejardines”, y sin perjuicio de las revisiones que se realicen sobre el mismo, se establecen las siguientes condiciones de empates de antejardines:

En el tratamiento de Consolidación no aplican las condiciones de empates de antejardines, con excepción de las disposiciones específicas señaladas en el mapa CU-5.5. para los predios esquineros.

En predios sujetos a los tratamientos de Renovación Urbana, Desarrollo o Mejoramiento Integral, que colinden con predios sujetos a los tratamientos de Consolidación o Conservación, aplica la siguiente regulación de empates de antejardines:

- En predios que colinden lateralmente con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, ya existían edificaciones de tres (3) o más pisos con antejardín, se debe prever empate con la dimensión del antejardín del predio colindante en una longitud de fachada mínima de tres (3) metros. (Ver ilustración 09A).
- En predios que, por el mismo costado de manzana, colinden lateralmente por ambos costados con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia

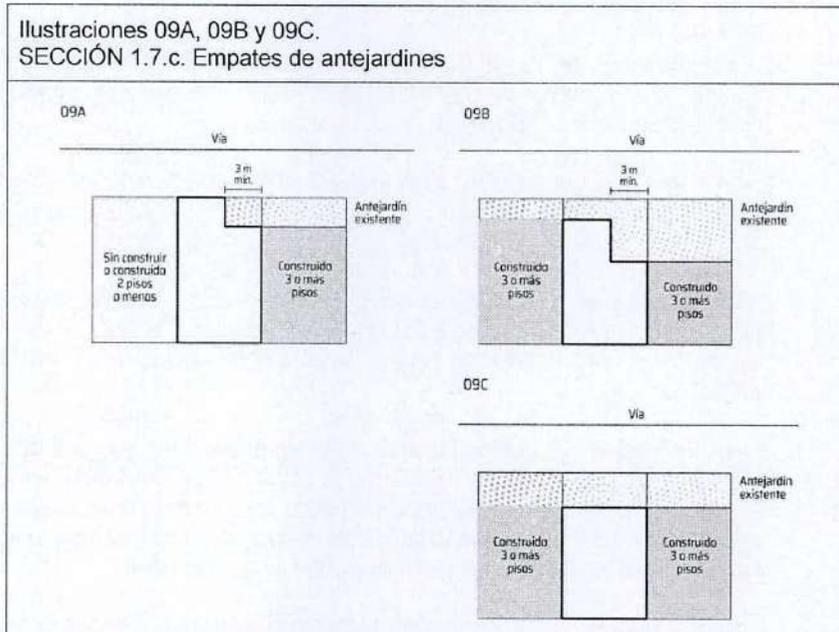
del Decreto Distrital 555 de 2021, ya existían edificaciones de tres (3) o más pisos con antejardines de diferente dimensión, se debe prever empate con la dimensión del antejardín del predio colindante con mayor dimensión de antejardín, en una longitud de fachada mínima de tres (3) metros. (Ver ilustración 09B).

- En predios que, por el mismo costado de manzana, colinden lateralmente por ambos costados con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones de tres (3) o más pisos con antejardines de igual dimensión, se debe prever la misma dimensión del antejardín existente de los predios colindantes. (Ver ilustración 09C).

De conformidad con su definición, el *empate de antejardines* aquí regulado hace referencia a la dimensión en metros correspondiente a la superficie del antejardín, a diferencia de la definición de *empate volumétrico* y de las disposiciones para empates de alturas, en las cuales se incluye la altura en metros. (Ver SECCIÓN 1.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES. Ver SECCIÓN 1.6. EMPATES DE ALTURAS).

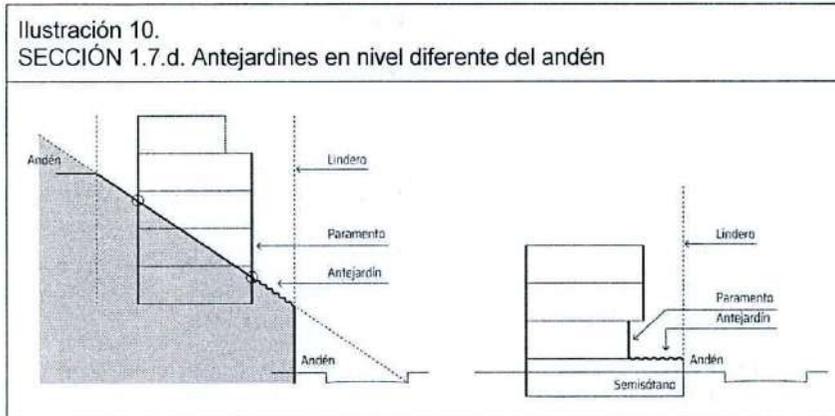
El *empate de antejardines* está sujeto a las disposiciones específicas relativas a los Bienes de Interés Cultural y sus colindantes, contenidas en el Anexo No. 6.

En predios con tratamiento urbanístico diferente al de Conservación, que colindan con un predio con nivel de intervención 4 (N4), no se exigirá empate de antejardín.



#### d. Antejardines en nivel diferente del andén

Se podrán mantener los antejardines a diferente nivel del andén, en los sectores localizados en *terreno inclinado*, o cuyo desarrollo constructivo original aprobado en la urbanización así los haya contemplado. (Ver ilustración 10).



#### e. Manejo de antejardines

Las fachadas y culatas que se puedan generar en aplicación de las normas de empates de antejardines, están sujetas a las directrices para el manejo de espacios privados afectos al uso público, establecidas en el artículo 128 del Decreto Distrital 555 de 2021, o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

De conformidad con el numeral 7 del literal b del artículo 128, del Decreto Distrital 555 de 2021, las coberturas verdes allí señaladas, previstas para las áreas privadas afectas al uso público, corresponden a capas de vegetación natural que cubren la superficie terrestre, incluyendo cobertura arbórea, cobertura arbustiva, herbácea y/o jardinería.

En el tratamiento de Consolidación son aplicables las disposiciones en las que puede ser intervenido el antejardín, contenidas en el artículo 316 del Decreto Distrital 555 de 2021.

#### CONCORDANCIAS:

##### Decreto Distrital 555 de 2021

**Art. 90.** Se señala el antejardín como componente del Sistema Distrital de Espacio Público para el Encuentro.

**Art. 128.** Directrices para el manejo de espacios privados afectos al uso público. Directrices de diseño del Antejardín. B.3. Deberán estar descubiertas, salvo para las

excepciones aplicables a la mitigación de impactos urbanísticos mediante la conformación de volúmenes de doble altura.

**Art. 146.** Aprovechamiento económico en el espacio público. Uso temporal del antejardín en sectores en los que desarrollen servicios alimentarios.

**Art. 147.** Marco regulatorio del aprovechamiento económico del Espacio Público. En tanto se desarrolla la norma, mantiene vigentes los Decretos 552 de 2018, 200 de 2019 y 807 de 2019.

**Art. 154.** Estrategia de Calles Completas y franjas funcionales de la Red Vial. Los antejardines son componentes de la franja de áreas privadas afectas al uso público.

**Art. 176.** Equipamientos existentes. En tratamiento de Consolidación, se permite ocupar el antejardín para sistemas de circulación vertical para actualizar a NSR 10.

**Art. 258.** Dimensión del antejardín en todos los tratamientos y reglas para ajustes al mapa CU-5.5.

**Art. 314.** Dimensionamiento de antejardín en tratamiento de Consolidación.

**Art. 315.** Regularización de antejardines en tratamiento de Consolidación.

**Art. 316.** Reforzamiento estructural y la accesibilidad al medio físico en el tratamiento urbanístico de consolidación

**Art. 348.** Sectores de Interés Urbanístico. Mantienen normas de antejardines de los mapas de edificabilidad hasta tanto se adopten PEMP O PPPV.

**Art. 358.** Antejardines como zonas comunes en bienes de interés cultural que se sometan al régimen de PH.

**Art. 363.** Aprovechamiento económico de antejardines en tratamiento de Conservación.

**Art. 368.** Paramentación de antejardines en colindantes con bienes de interés cultural.

**Art. 548.** Retribución por aprovechamiento económico en espacio público

**Anexo No. 6. Manual de normas urbanísticas para el tratamiento de Conservación**

## SECCIÓN 1.8. AISLAMIENTOS POSTERIORES

### a. Exigencia de aislamientos posteriores

En el tratamiento de Desarrollo la exigencia de aislamientos posteriores se regula mediante las normas de aislamientos contra predios vecinos. (Ver SECCIÓN 2.1. AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS VECINOS EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO).

En los demás tratamientos, se exige el aislamiento posterior desde el nivel del terreno, placa superior de semisótano o nivel de empate previsto en cada tratamiento. (Ver SECCIÓN 3.1.c. Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana. Ver SECCIÓN 4.2.c. Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral. Ver SECCIÓN 5.4.c. Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación).

Los aislamientos posteriores no se exigen contra predios en los que no se permite el desarrollo de edificaciones para usos *habitables*, tales como suelos de protección por riesgo o servicios públicos, afectaciones de infraestructura y reservas forestales. Así mismo, tampoco se exigen en predios en cuyas áreas de aislamiento posterior, se generen *frentes de lote* derivados de la ejecución de obras de infraestructura.

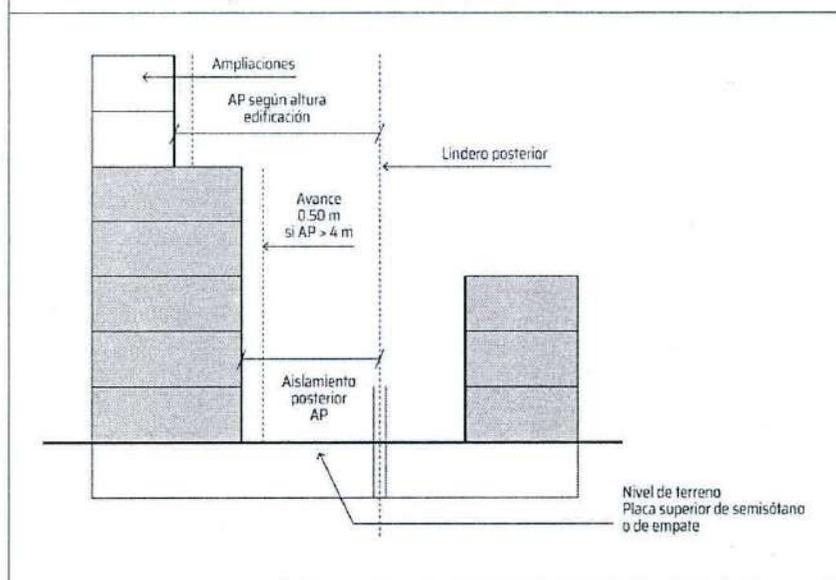
La dimensión mínima del aislamiento posterior reglamentario es la medida en línea perpendicular al lindero posterior, y rige como dimensión mínima para la totalidad del plano de fachada, con las siguientes excepciones:

- Predios esquineros en los que se exige el aislamiento posterior según cada tratamiento.
- Ampliaciones en pisos superiores, en cuyo plano de fachada de la ampliación aplica la dimensión del aislamiento posterior exigido para la *altura máxima de la edificación*, de acuerdo con el respectivo tratamiento. (Ver ilustración 11) (Ver SECCIÓN 1.27. APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS EN FUNCIÓN DE ACTUACIONES EN EDIFICACIONES)
- Los avances de fachada permitidos. (Ver SECCIÓN 1.8.b. Dimensionamiento de aislamientos posteriores).

Las normas de los aislamientos posteriores se aplican sin perjuicio de las normas previstas para predios colindantes con Bienes de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico.

Aplican las demás regulaciones establecidas en las normas específicas a cada tratamiento.

Ilustración 11.  
SECCIÓN 1.8.a. Exigencia de aislamientos posteriores



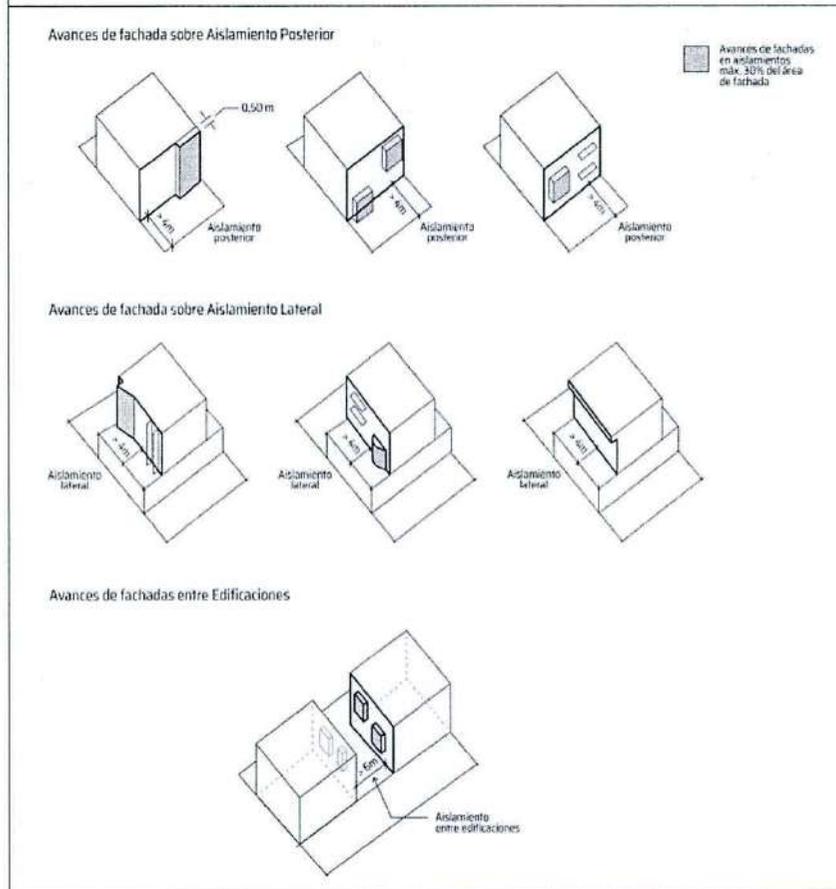
#### b. Dimensionamiento de aislamientos posteriores

Para todos los tratamientos, en las edificaciones cuya dimensión de *aislamiento posterior* supere cuatro (4,00) metros, se permiten avances de fachada hasta en 0,50 metros. Estos avances podrán utilizar hasta el 30% del área de la fachada sobre el *aislamiento posterior*.

La proyección de estos avances sobre otros niveles de la edificación no cuenta como área construida. (Ver *ilustración 12*).

Adicionalmente, aplican las normas sobre el dimensionamiento de aislamientos posteriores, según las normas específicas de cada tratamiento. (Ver *SECCIÓN 3.1.b. Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana. Ver SECCIÓN 4.2.b. Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral. Ver SECCIÓN 5.4.b. Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación*).

Ilustración 12.  
 SECCIÓN 1.8.b. Dimensionamiento de aislamientos posteriores. Avances de fachada.  
 SECCIÓN 1.9.b. Dimensionamiento de aislamientos laterales. Avances de fachada.  
 SECCIÓN 1.10.b. Dimensionamiento de aislamiento entre edificaciones. Avances de fachada.



### c. Empates de aislamientos posteriores

La regulación de empates de aislamientos posteriores se establece en las normas específicas de cada tratamiento. (Ver SECCIÓN 3.1.c. *Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana*. Ver SECCIÓN 4.2.c. *Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral*. Ver SECCIÓN 5.4.c. *Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación*).

#### **d. Regulación de aislamientos posteriores en englobes**

No se exige aislamiento posterior en proyectos que integren predios que colinden posteriormente entre sí; no obstante, se debe resolver el empate volumétrico con los aislamientos posteriores o laterales existentes o exigidos en las edificaciones o predios vecinos, según el respectivo tratamiento, a través de *patios*. Aplican disposiciones sobre empates de aislamientos posteriores según las normas específicas de cada tratamiento.

#### **e. Manejo de aislamientos posteriores**

En las fachadas y culatas que se puedan generar en aplicación de las normas de aislamientos posteriores, o aquellas generadas en proyectos que planteen aislamientos con dimensión superior a la exigida en la norma, o en espacios en donde éstos no se exijan, aplica la siguiente regulación:

- No generar servidumbres de vista a una distancia menor a tres (3,00) metros. (Ver Sección 1.25.)
- Opciones de fachadas:
  - Utilizar materiales de acabados de fachada en las culatas, a efectos de aportar valor estético o paisajístico a la edificación y su contexto.
  - Generar murales y elementos artísticos con autorización previa del sector de la Administración Distrital correspondiente.
  - Configurar muros verdes relacionados con la sostenibilidad ambiental.

### **SECCIÓN 1.9. AISLAMIENTOS LATERALES**

#### **a. Exigencia de aislamientos laterales**

En el tratamiento de Desarrollo la exigencia de aislamientos laterales se regula mediante las normas de aislamientos contra predios vecinos. (Ver SECCIÓN 2.1. AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS VECINOS EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO).

En los demás tratamientos, se exige en función del nivel previsto para cada tratamiento. (Ver SECCIÓN 3.2.a. Exigencia de aislamientos laterales en el Tratamiento de Renovación Urbana. Ver SECCIÓN 4.3.a. Exigencia de aislamientos laterales en Mejoramiento Integral. Ver SECCIÓN 5.5.a. Exigencia de aislamientos laterales en el Tratamiento de Consolidación).

Los aislamientos laterales no se exigen contra predios en los que no se permite el desarrollo de edificaciones para *usos habitables*, tales como suelos de protección por riesgo o servicios públicos, afectaciones de infraestructura y reservas forestales.

Así mismo, tampoco se exigen en predios en cuyas áreas de aislamiento lateral, se generen *frentes de lote* derivados de la ejecución de obras de infraestructura.

La dimensión mínima del aislamiento lateral reglamentario es la medida en línea perpendicular al lindero lateral, y rige como dimensión mínima para la totalidad del plano de fachada, con las siguientes excepciones:

- Ampliaciones en pisos superiores, en cuyo plano de fachada de la ampliación aplica la dimensión del aislamiento lateral exigido desde el nivel previsto para cada tratamiento. (Ver SECCIÓN 1.27. APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS EN FUNCIÓN DE ACTUACIONES EN EDIFICACIONES).
- Los avances de fachada permitidos. (Ver SECCIÓN 1.9.b. Dimensionamiento de aislamientos laterales).

Las normas aplicables a los aislamientos laterales aplican sin perjuicio de las normas aplicables para predios colindantes con Bienes de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico.

Aplican las demás regulaciones establecidas en las normas específicas a cada tratamiento.

#### **b. Dimensionamiento de aislamientos laterales**

Para todos los tratamientos, en edificaciones cuya dimensión de *aislamiento lateral* supere 4,00 metros, se permiten avances de fachada hasta en 0,50 metros. Estos avances podrán utilizar hasta el 30% del área de la fachada sobre el *aislamiento lateral*.

La proyección de estos avances sobre otros niveles de la edificación no cuenta como área construida. (Ver ilustración 12).

La dimensión mínima del aislamiento lateral corresponde a 1/5 de la altura en metros que alcance la edificación, medida desde el nivel de exigencia, del nivel de empate, o del previsto por la edificación proyectada. Esta dimensión mínima no podrá ser inferior a tres (3,00) metros en el tratamiento de Mejoramiento Integral, y a cuatro (4,00) metros en los demás tratamientos.

#### **c. Empates de aislamientos laterales**

La regulación de empates de aislamientos laterales se establece en las normas específicas de cada tratamiento. (Ver SECCIÓN 2.1.c. *Empates en el Tratamiento de Desarrollo*. Ver SECCIÓN 3.2.c. *Empates de aislamientos laterales en el Tratamiento de Renovación Urbana*. Ver SECCIÓN 4.3.c. *Empates de aislamientos laterales en Mejoramiento Integral*. Ver SECCIÓN 5.5.c. *Empates de aislamientos laterales en el Tratamiento de Consolidación*).

#### **d. Regulación de aislamientos laterales en englobes**

No se exige aislamiento lateral en proyectos que integren predios que colinden lateralmente entre sí. No obstante, se deben prever empates volumétricos con los aislamientos laterales contra los predios colindantes al englobe, según las normas de empates de aislamientos laterales aplicables a cada tratamiento.

Para el tratamiento de Consolidación, los aislamientos laterales aquí regulados están sujetos a las disposiciones establecidas en el artículo 310 del Decreto Distrital 555 de 2021.

#### **e. Manejo de aislamientos laterales**

En las fachadas y culatas que se puedan generar en virtud de las normas de aislamientos laterales, o aquellas generadas en proyectos que planteen aislamientos con dimensión superior a la exigida en la norma, o en espacios en donde éstos no se exijan, aplica la siguiente regulación:

- No generar servidumbres de vista a una distancia menor a tres (3,00) metros. (Ver Sección 1.25.).
- Opciones de fachadas:
  - Utilizar materiales de acabados de fachada en las culatas, a efectos de aportar valor estético o paisajístico a la edificación y su contexto.
  - Generar murales y elementos artísticos con autorización previa del sector de la Administración Distrital correspondiente.
  - Configurar muros verdes relacionados con la sostenibilidad ambiental.

### **SECCIÓN 1.10. AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES**

#### **a. Exigencia de aislamientos entre edificaciones**

Aplica a edificaciones aisladas entre sí en un mismo proyecto, en uno o varios lotes.

Se exige a partir del nivel en que se proyectan las edificaciones aisladas.

Se aplica como dimensión mínima para la totalidad del plano de fachada aislada, con las siguientes excepciones: (Ver SECCIÓN 1.27. APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS EN FUNCIÓN DE ACTUACIONES EN EDIFICACIONES).

- Ampliaciones en pisos superiores, en cuyo plano de fachada de la ampliación aplica la dimensión del aislamiento entre edificaciones para la *altura máxima de la edificación*, de acuerdo con el respectivo tratamiento. (Ver SECCIÓN

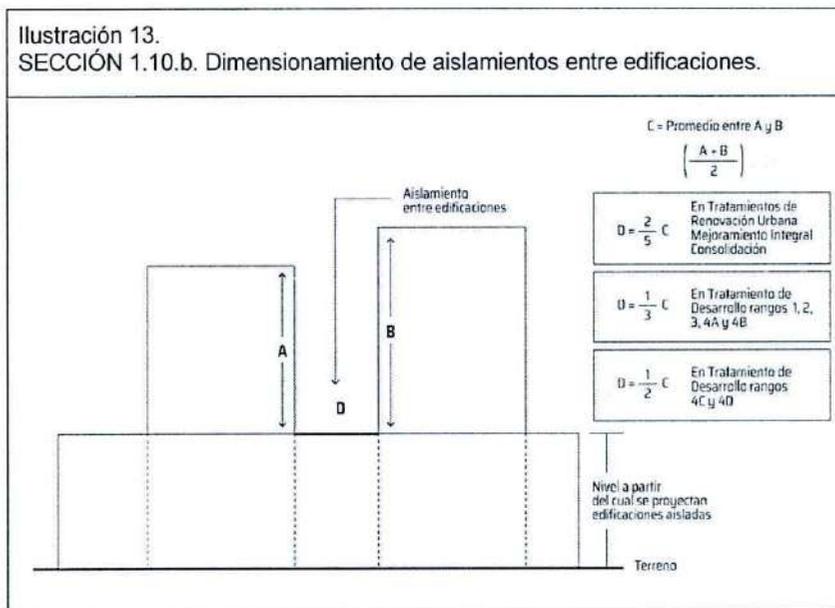
1.27. APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS EN FUNCIÓN DE ACTUACIONES EN EDIFICACIONES).

- Los avances de fachada permitidos. (Ver SECCIÓN 1.8.b. Dimensionamiento de aislamientos posteriores).

Para el Tratamiento de Desarrollo en cerros aplica la norma específica. (Ver artículos 282 y 299 del Decreto Distrital 555 de 2021. Ver SECCIÓN 2.5. ORIENTACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN CERROS (RANGOS 4C y 4D).

**b. Dimensionamiento de aislamientos entre edificaciones**

(Ver ilustración 13)



Para todos los tratamientos, en edificaciones cuya dimensión de *aislamiento entre edificaciones* supere seis (6,00) metros, se permiten avances de fachada hasta en 0,50 metros. Estos avances podrán utilizar hasta el 30% del área de la fachada sobre el *aislamiento entre edificaciones*.

La proyección de estos avances sobre otros niveles de la edificación no cuenta como área construida. (Ver ilustración 12).

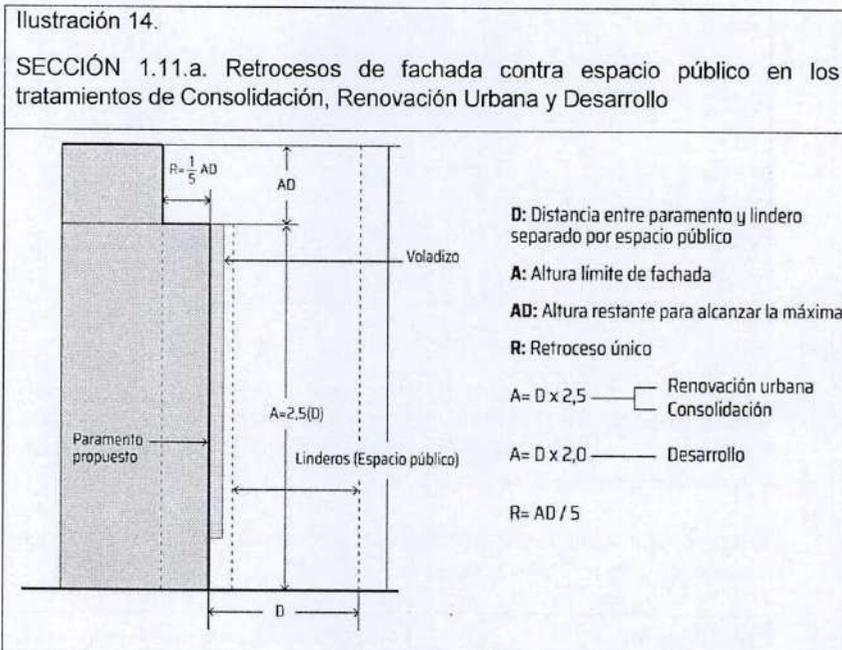
Tratamiento	Proporción del aislamiento entre edificaciones
Renovación Urbana Mejoramiento Integral	2/5 de la altura promedio en metros de las edificaciones que se aíslan. La dimensión de

Consolidación		aislamiento no puede ser menor a seis (6.00) metros.
Desarrollo	Rangos 1, 2, 3, 4A y 4B	1/3 de la altura promedio en metros de las edificaciones que se aíslan. La dimensión de aislamiento no puede ser menor a seis (6.00) metros.
	Rangos 4C y 4D	1/2 de la altura promedio en metros de las edificaciones que se aíslan. La dimensión de aislamiento no puede ser menor a seis (6.00) metros.

### SECCIÓN 1.11. RETROCESOS DE FACHADA CONTRA ESPACIO PÚBLICO

#### a. Retrocesos de fachada contra espacio público en los tratamientos de Consolidación, Renovación Urbana y Desarrollo

La altura de las edificaciones, en su plano de fachada frente a espacio público, se regula así: (Ver ilustración 14).



Distancia entre el paramento de construcción propuesto y el lindero del predio separado por espacio público (D)	Altura límite de fachada (A)	
	Tratamientos de Consolidación y Renovación Urbana	Tratamiento de Desarrollo
Menor o igual a 30 metros	2,5 veces la distancia entre el paramento de construcción propuesto y el lindero del predio separado por espacio público. A=2,5D	2 veces la distancia entre el paramento de construcción propuesto y el lindero del predio separado por espacio público. A=2D
Mayor a 30 metros	No aplica	No aplica

A partir de la altura límite de fachada (A), se exige un único retroceso con dimensión mínima de 1/5 de la altura restante para alcanzar la altura máxima de la edificación. No se permite retroceso con dimensión inferior a cuatro (4,00) metros. Una vez calculadas la altura límite de fachada (A) y el retroceso correspondiente a la altura adicional que alcance la edificación, la dimensión de dicho retroceso podrá plantearse desde cualquier nivel inferior de la edificación.

En los proyectos con más de una fachada frente a espacio público, se aplica la regulación aquí prevista a cada fachada, en función de la distancia (D).

Para proyectos de costado completo de manzana o manzana completa, cuando se plantee el retroceso de fachada desde el nivel de acceso, el área libre resultante del retroceso debe corresponder a áreas privadas afectas al uso público, sujetas al cumplimiento de las normas de empates de antejardines, en los casos en que aplique. (Ver SECCIÓN 1.7.c. *Empates de antejardines*).

#### **b. Retrocesos contra espacio público en el tratamiento de Mejoramiento Integral**

Los retrocesos establecidos para el Tratamiento de Mejoramiento Integral corresponden a los definidos en el artículo 338 del Decreto Distrital 555 de 2021.

### **SECCIÓN 1.12. PATIOS**

#### **a. Exigencia de patios**

En el uso residencial, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio tales como lavanderías, estudios, closets, vestíbulos, pasillos, circulaciones, y similares; podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de *patios*.

El patio se exige a partir del nivel en donde se plantea el uso residencial, a efectos de garantizar condiciones de iluminación y ventilación. (Ver SECCIÓN 1.25. CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN).

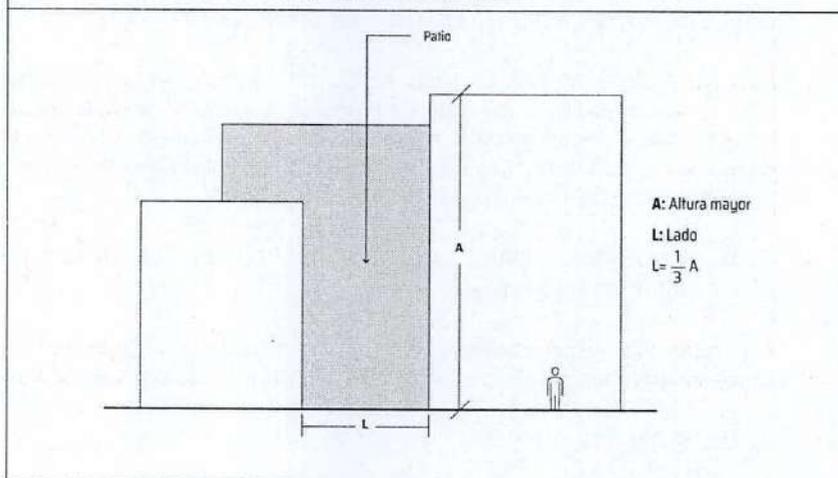
Para el tratamiento de Mejoramiento Integral, aplican las excepciones de exigencia para edificaciones existentes, previstas en el artículo 337 del Decreto Distrital 555 de 2021.

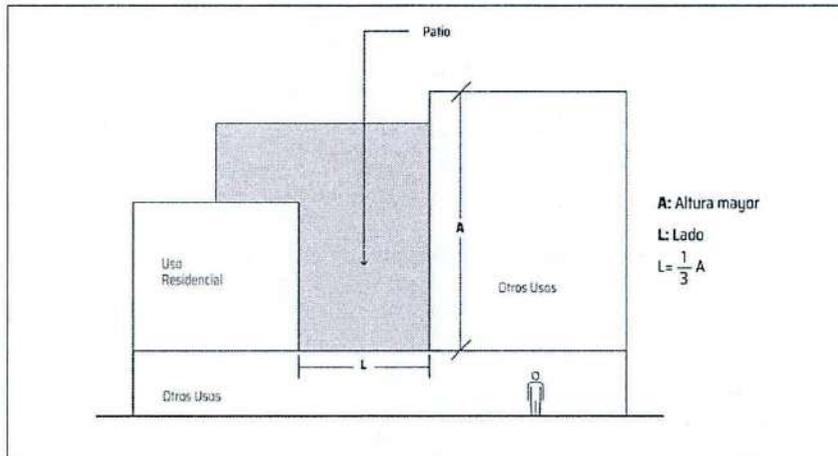
### b. Dimensionamiento de patios

La dimensión mínima del lado del patio se contabiliza desde el nivel a partir del cual se plantea uso residencial.

Para los tratamientos de Desarrollo, Renovación Urbana, Consolidación, y en edificaciones de más de tres (3) pisos localizadas en el tratamiento de Mejoramiento Integral, las dimensiones del patio deben permitir localizar en su interior un cuadrado, cuyo lado corresponde a 1/3 de la mayor altura de las edificaciones que enmarcan el patio. El lado mínimo no podrá ser inferior a tres (3,00) metros. (Ver ilustraciones 15 y 16).

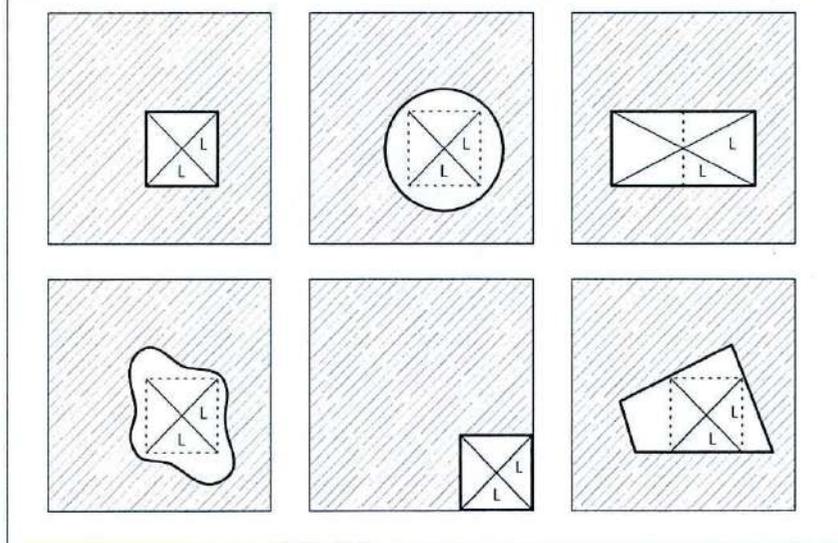
Ilustración 15.  
SECCIÓN 1.12.b. Dimensionamiento de patios





Para el tratamiento de Mejoramiento integral, en edificaciones de hasta 3 pisos se permiten patios con área mínima de seis (6,00) metros cuadrados, con un lado de mínimo 2.00 m a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera; en estos patios no se permite generar servidumbres de vista a una distancia menor a tres (3,00) metros. (Ver Sección 1.25.).

Ilustración 16.  
SECCIÓN 1.12.b. Dimensionamiento de patios. Ejemplos de configuración.



## SECCIÓN 1.13. VOLADIZOS

### a. Aplicación de voladizos

- Se permite voladizo en función del perfil vial.
- Se permite voladizo en pisos diferentes del primero.
- Se permite voladizo sobre áreas o franjas de control ambiental de la malla vial arterial, ejecutadas y entregadas al Distrito Capital.
- No se permite la proyección de voladizo sobre cesiones públicas para parques y equipamientos, ni elementos de la Estructura Ecológica Principal.

### b. Dimensionamiento máximo de voladizos

Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente	Predios con antejardín, otras APAUP, o control ambiental existente	Predios sin antejardín
Menor o igual a 6,00 metros	No se permite	
Mayor a 6,00 y hasta 10,00 metros	0,60 metros	0,60 metros
Mayor a 10,00 y hasta 15,00 metros	0,80 metros	
Mayor a 15,00 y hasta 22,00 metros	1,00 metro	
Mayor a 22,00 y malla vial arterial	1,50 metros	

### c. Empates de voladizos

En predios que colinden lateralmente con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones de tres (3) o más pisos, con voladizo diferente al reglamentario, se permite prever empate volumétrico con la altura y dimensión del voladizo existente, en una longitud horizontal de fachada no mayor a tres (3,00) metros, a partir de la cual se permite el voladizo reglamentario.

### d. Manejo de voladizos

Las fachadas y culatas que se puedan generar en aplicación de las normas de voladizos, están sujetas a las directrices para el manejo de espacios privados afectos al uso público, establecidas en el artículo 128 del Decreto Distrital 555 de 2021, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

### SECCIÓN 1.14. CUBIERTAS

Las áreas de cubierta, así como las terrazas generadas por retrocesos y aislamientos, presentan la siguiente regulación:

Se permite su aprovechamiento para agricultura urbana, elementos que favorezcan la captura y almacenamiento de aguas lluvias, jardines, cubiertas verdes, terrazas, zonas de descanso, equipamiento comunal privado con destinación a zonas verdes y/o recreativas.

Se permite localizar el *hall de cubierta*.

Las áreas de cubiertas están sujetas a las excepciones de la altura máxima de las edificaciones, previstas en el tratamiento de Consolidación. (Ver SECCIÓN 5.1. EXCEPCIONES A LA ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES PERTENECIENTES A CONJUNTOS O AGRUPACIONES BAJO EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD).

### SECCIÓN 1.15. RAMPAS PEATONALES Y ESCALERAS

Las rampas peatonales y escaleras presentan la siguiente regulación:

Terreno	Sectores con antejardín y APAUP	Sectores sin antejardín
<b>Plano</b>	Se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario, a excepción de las rampas que se proyecten para brindar acceso para personas en condición de discapacidad, que se pueden localizar desde el lindero del predio.	Se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario.
<b>Inclinado</b>	Se permiten rampas y/o escaleras con una ocupación máxima del 30% del área del antejardín, a excepción de las rampas que se proyecten para brindar acceso para personas en condición de discapacidad, que se pueden localizar desde el lindero del predio, y pueden superar el porcentaje previsto.	Se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario.

Las rampas previstas para el cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas en condición de discapacidad, pueden plantearse como parte del acceso a la edificación.

Las rampas y escaleras deberán ser objeto de cumplimiento de las normas Técnicas Colombianas previstas en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Reglamento NSR-10, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

### SECCIÓN 1.16. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

En predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo, Renovación Urbana y Consolidación se permiten sótanos y semisótanos.

En el tratamiento de Mejoramiento Integral se permiten sótanos únicamente en predios mayores a 2.000 m2. En *terreno inclinado*, solamente se permite plantear semisótanos, previa verificación de la condición de riesgo ante el IDIGER.

Los sótanos y semisótanos cuentan con la siguiente regulación:

SÓTANOS	SEMISÓTANOS
La placa superior del sótano puede sobresalir del nivel del terreno hasta 0,25 metros.	La placa superior del semisótano puede sobresalir hasta 1,50 metros del nivel del terreno.
Se permite bajo antejardines y APAUP, siempre y cuando se puedan garantizar las acciones de renaturalización y reverdecimiento y la incorporación de las coberturas verdes establecidas en el POT para dichas áreas, sujeto a las condiciones contenidas en los artículos 128 literal b y 154 del Decreto Distrital 555 de 2021. (Ver SECCIÓN 1.7.e. Manejo de antejardines).	Se permite bajo antejardines y APAUP en zonas en donde se permitan antejardines en nivel diferente del andén, siempre y cuando se puedan garantizar las acciones de renaturalización y reverdecimiento y la incorporación de las coberturas verdes establecidas en el POT para dichas áreas. (Ver CAP. SECCIÓN 1.7.d. Antejardines en nivel diferente del andén).
Los antejardines en los cuales se aprueben sótanos o semisótanos privados, quedan excluidos de la posibilidad de ser cedidos como espacio público.	
Los sótanos y semisótanos se pueden destinar para estacionamientos, depósitos, cuartos de basura, cuartos de máquinas, áreas de equipamiento comunal privado y otros espacios necesarios para el mantenimiento de la edificación.	
Excepcionalmente, en las edificaciones para usos de Comercio y Servicios Tipo 3, Dotacionales tipo 3 e Industria Pesada, se permite la localización de tales usos en sótanos y semisótanos. En los procesos de licenciamiento, las áreas destinadas a alguno de estos usos cuentan como área construida, más no como piso. Así mismo, las áreas destinadas a estos usos no aplican en la exclusión para el cálculo de porcentajes mínimos, máximos y adicionales de área destinada para estacionamientos, prevista en el artículo 390 del Decreto Distrital 555 de 2021. La clasificación del Tipo 3 aquí señalado, aplica a cada uso (Comercio y servicios, dotacional o industrial), como la sumatoria del <i>área construida en el uso</i> en sus diferentes categorías (Comercio y servicios básicos, Servicios de oficinas y servicios de hospedaje, servicios al automóvil, Servicios especiales, Servicios logísticos o Industria pesada).	

## SECCIÓN 1.17. CERRAMIENTOS

### a. Cerramiento de antejardines

De conformidad con los artículos 122 numeral 1 literal f, 128 literal b numeral 1, 146 párrafo 5, y 154 numeral 6, del Decreto Distrital 555 de 2021, no se permite el cerramiento de antejardines, salvo en los siguientes casos:

- Se permite mantener el cerramiento de antejardines, en licencias aprobadas con normas anteriores a la expedición del Decreto Distrital 555 de 2021.
- Cerramientos provisionales de construcción o para plantas móviles o de producción de concreto en obra. (Ver artículo 253 del Decreto Distrital 555 de 2021).

### b. Cerramientos contra zonas verdes y entre zonas libres comunales privadas y espacio público

Sin perjuicio de las normas aplicables a los antejardines y demás áreas privadas afectas al uso público, se permiten cerramientos con altura máxima de tres (3,00) metros, con elementos que garanticen como mínimo el 90% de transparencia.

### c. Cerramientos contra predios colindantes

Los cerramientos contra predios colindantes presentan la siguiente regulación:

En predios no construidos, se permite el cerramiento con altura máxima de tres (3,00) metros sin obligación de transparencia. En este cerramiento no se incluye el área de antejardín reglamentario.

En áreas de aislamientos laterales se permite el cerramiento con una altura máxima de 2,50 metros a partir del nivel del aislamiento, sin obligación de transparencia. (Ver ilustración 17).

En áreas de aislamiento posterior, se permite el cerramiento con altura máxima de 3,50 metros sin obligación de transparencia, salvo que se trate de colindancia contra zonas verdes. (Ver ilustración 17) (Ver SECCIÓN 1.17.b. Cerramientos contra zonas verdes y entre zonas libres comunales privadas y espacio público).

### d. Cerramientos en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, predios vecinos, vías, parques y/o espacio público

En áreas de cubiertas, así como en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, predios vecinos, vías, parques y/o espacio público, se permite el cerramiento con una altura máxima de 1,80 metros, con elementos que garanticen

como mínimo el 50% de transparencia. Esta transparencia no es obligatoria cuando se deba garantizar que no se generen servidumbres de vista a menos de tres (3,00) metros. (Ver Sección 1.25 *CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN*) (Ver ilustraciones 17 y 27).

Estos cerramientos no cuentan dentro de la altura máxima de las edificaciones, pero sí dentro de las limitantes generales de altura. (Ver *SECCIÓN 1.3. ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES*. Ver *SECCIÓN 1.2. LIMITANTES GENERALES DE ALTURA*).

#### **e. Otros cerramientos**

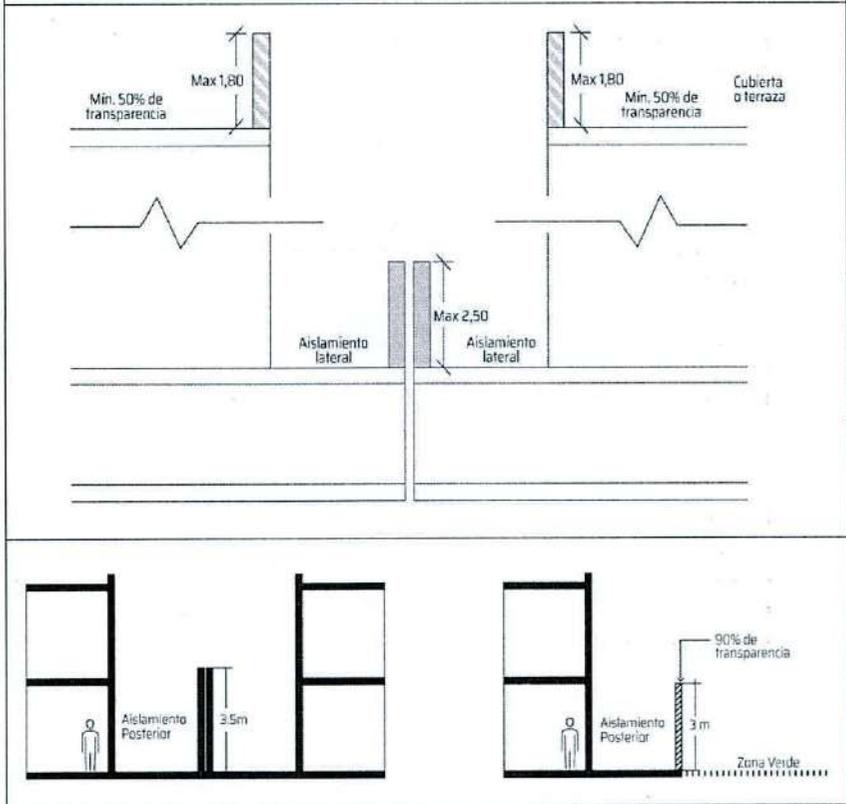
Los cerramientos correspondientes a equipamientos, pueden ser definidos en el marco de los estándares de calidad espacial previstos en el artículo 174 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Los cerramientos para los elementos de las estructuras y sistemas generales previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial se establecen en el Decreto Distrital 555 de 2021 y las normas que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan.

#### **f. Cerramientos temporales**

La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas. Se permite el cerramiento temporal con altura máxima de 2,50 metros sin obligación de transparencia. En este cerramiento se puede incluir el área de antejardín reglamentario.

Ilustración 17.  
 SECCIÓN 1.17.c. Cerramientos contra predios colindantes y SECCIÓN 1.17.d. Cerramientos en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, predios vecinos, vías, parques y/o espacio público



**SECCIÓN 1.18. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO**

**a. Elementos del Equipamiento Comunal Privado ECP**

Áreas que se pueden contabilizar como ECP	Áreas que no se pueden contabilizar como ECP
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Antejardines</li> <li>• Zonas verdes</li> <li>• Plazoletas</li> <li>• Áreas de disfrute para la comunidad</li> <li>• Áreas de acondicionamiento físico</li> <li>• Salones comunales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Áreas de estacionamientos y circulación vehicular</li> <li>• Cuartos de bombas o de mantenimiento</li> <li>• Subestaciones eléctricas</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Áreas de estar</li> <li>• Áreas de administración y porterías</li> <li>• Baños públicos o comunales</li> <li>• Depósitos de uso común</li> <li>• El porcentaje restante de destinación de ECP (<i>Ver SECCIÓN 1.18.c. Destinación del equipamiento comunal privado</i>) puede corresponder, además de las áreas contabilizables como ECP, a estacionamientos para: bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, vehículos para personas en condición de discapacidad, y vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, así como sus áreas de maniobra.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuartos de acopio</li> <li>• Shut de basuras</li> <li>• Depósitos privados</li> <li>• Áreas de circulación para acceder a las unidades privadas</li> </ul>
---	---

### b. Exigencia de equipamiento comunal privado

Los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda que compartan áreas comunes, y los proyectos destinados a usos diferentes al residencial con más de 800 m2 de *área construida en el uso*, deberán prever equipamiento comunal privado, de acuerdo con las áreas definidas a continuación:

	Exigencia mínima de ECP	
	Tratamientos de Consolidación, Renovación Urbana y Mejoramiento Integral	Tratamiento de Desarrollo
Proyectos de vivienda VIS o VIP	Hasta 150 viviendas: 6,00 m2 por cada unidad de vivienda.  Más de 150 viviendas: 8,50 m2 por cada unidad de vivienda, aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.	Hasta 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 6,00 m2 por cada unidad de vivienda.  Más de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 8,50 m2 por cada unidad de vivienda, aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.
Proyectos de vivienda no VIS ni VIP	10 m2 por cada 80 m2 de <i>área construida en el uso</i> .	15 m2 por cada 80 m2 de <i>área construida en el uso</i> .
Usos diferentes al Residencial	10 m2 por cada 120 m2 de <i>área construida en el uso</i> .	10 m2 por cada 120 m2 de <i>área construida en el uso</i> .
1. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.		

2. Cuando se plantean usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo de ECP se debe realizar sobre el <i>área construida en el uso</i> para cada uno de los usos planteados.
3. En proyectos de uso residencial en las categorías de Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios de cinco (5) o más unidades, que compartan áreas comunes, se exige equipamiento comunal privado, según las disposiciones del Decreto Distrital 122 de 2023, y las normas que lo adicionen, modifiquen o complementen.
4. No se exigirá equipamiento comunal privado a los inmuebles con niveles de intervención 1, 2 y 3, regulados por las normas del tratamiento de Conservación, según lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 559 del Decreto Distrital 555 de 2021.
5. Cuando se trate del reuso parcial o total de edificaciones existentes para proyectos de vivienda no se exigirá equipamiento comunal privado adicional. (Ver artículo 271 del Decreto Distrital 555 de 2021).

### c. Destinación del equipamiento comunal privado

Porcentaje mínimo del área de ECP exigida	Destinación del ECP
40%	Zonas verdes y recreativas en áreas libres
20%	Servicios comunales en áreas construidas
Restante	Puede corresponder, además de las destinaciones anteriores, a estacionamientos para: bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, vehículos para personas en condición de discapacidad, y vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, así como sus áreas de maniobra.

### d. Equipamiento comunal privado en conjuntos o agrupaciones bajo el régimen de copropiedad, localizados en el Tratamiento de Consolidación

De conformidad con el numeral 3 del artículo 311 del Decreto Distrital 555 de 2021, en conjuntos o agrupaciones bajo el régimen de copropiedad existentes a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, que estén localizados en el Tratamiento de Consolidación, señalado en el mapa CU-5.1., así como en los mapas CU-5.4.2 a CU-5.4.33. - Edificabilidad, se permite ampliar el área construida de las zonas comunes, tales como cuarto de basuras, equipamiento comunal, cicletteros, cuarto de operadores para telecomunicaciones y porterías, siempre que no superen el doble del área construida aprobada en la licencia urbanística de dichas zonas comunes.

## SECCIÓN 1.19. LOTEOS Y SUBDIVISIONES

La regulación de loteo y subdivisiones corresponde a la norma específica de cada tratamiento prevista en el Decreto Distrital 555 de 2021, así como a las normas

nacionales que regulan esta materia. (Ver artículos 2.2.2.1.4.1.4. y 2.2.6.1.1.6. del Decreto Nacional 1077 de 2015. Ver SECCIÓN 2.3. LOTEO EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Ver SECCIÓN 3.3. SUBDIVISIONES EN LA MODALIDAD DE RELOTEO EN EL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA. Ver SECCIÓN 5.6. SUBDIVISIONES EN LA MODALIDAD DE RELOTEO EN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN).

Los predios sujetos al tratamiento de Desarrollo no son objeto de subdivisión previa al proceso de urbanización, salvo las excepciones previstas en las disposiciones nacionales. (Ver artículo 2.2.2.1.4.1.4. del Decreto Nacional 1077 de 2015. Ver artículo 280 del Decreto Distrital 555 de 2021).

Las disposiciones sobre nuevas subdivisiones en el tratamiento de Mejoramiento Integral son las establecidas en el artículo 340 del Decreto Distrital 555 de 2021.

### **SECCIÓN 1.20. ENGLOBES PREDIALES**

- a. Los englobes de predios con normas diferentes de usos y/o edificabilidad mantendrán las exigencias aplicables a cada predio antes del englobe, con excepción de los siguientes elementos:
  - Normas relativas a los aislamientos. (Ver SECCIÓN 1.8.d. Regulación de aislamientos posteriores en englobes. SECCIÓN 1.9.d. Regulación de aislamientos laterales en englobes).
  - Disminución y empates de antejardines en predios esquineros, previstos en el Mapa CU-5.5. "Dimensionamiento de Antejardines". (Ver SECCIÓN 1.7.c. Empates de antejardines).
- b. En los englobes prediales, debidamente inscritos en los folios de matrícula inmobiliaria, antes de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, en los que se presenten dos (2) o más normas urbanísticas, se podrá aplicar cualquiera de las mismas a la totalidad del englobe.
- c. Para los englobes prediales aplican las excepciones sobre altura máxima de las edificaciones, previstas para los tratamientos de Consolidación y Mejoramiento Integral. (Ver párrafos 2 y 3 del artículo 310 del Decreto Distrital 555 de 2021. Ver Notas 3 y 5 del artículo 338 del Decreto Distrital 555 de 2021).

### **SECCIÓN 1.21. CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO**

Además de los criterios de diseño para el sistema de espacio público peatonal y para el encuentro definidos en el articulado del Plan de Ordenamiento Territorial, se deben aplicar las siguientes condiciones:

**a. Condiciones generales de localización de las cesiones de espacio público para todos los tratamientos**

Las condiciones generales de localización son las que se encuentran especificadas en el artículo 268 del Decreto Distrital 555 de 2021.

**b. Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos**

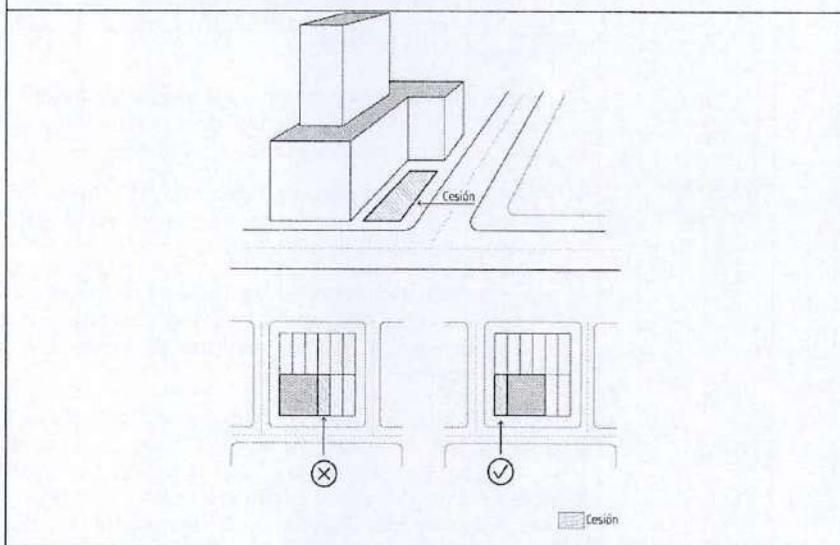
<b>NORMAS COMUNES A TODOS LOS TRATAMIENTOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO</b>	
Elementos para cumplimiento de las cesiones de espacio público	<p>La cesión de espacio público exigido en sitio deberá estar conformada por todos o cualquiera de los siguientes elementos: parques, plazas y/o plazoletas, que en conjunto aportarán al indicador de espacio público efectivo, los cuales deberán estar señalados en el proyecto urbanístico aprobado.</p> <p>Los proyectos que deban prever área de control ambiental podrán utilizarla de manera excepcional para el cumplimiento de parte de la cesión de espacio público exigida en sitio para cualquier área resultante, bajo las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se podrá localizar en el área de control ambiental la cesión de espacio público exigido en sitio en dicha área, con una proporción de 1 a 1.5, es decir, por cada metro cuadrado (1 m2) de cesión de espacio público se cederán 1.5 m2 en control ambiental.</li> <li>• El cumplimiento de la obligación de espacio público en el área de control ambiental podrá ser hasta de un tercio del área total de la cesión de espacio público exigido en sitio.</li> <li>• Si el área de control ambiental no es suficiente para el cumplimiento, en el caso de una cesión resultante menor a 400 m2, la diferencia de la obligación será compensada de acuerdo con las condiciones establecidas para cada tratamiento, en virtud de lo previsto en el literal b del numeral 1 del artículo 269 del Decreto Distrital 555 de 2021.</li> <li>• Las franjas de control ambiental deberán adecuarse cumpliendo los lineamientos para las franjas de paisajismo y para la resiliencia, así como los criterios e índices de diseño para espacios públicos peatonales y para el encuentro señalados en los artículos 126, 154 y 155 del Decreto Distrital 555 de 2021.</li> <li>• En caso de colindancia de los globos de cesión en sitio con controles ambientales, éstos se integrarán en su diseño para garantizar la articulación funcional del espacio público, cumpliendo las condiciones de configuración geométrica y deberán adecuarse como espacio público peatonal y para el encuentro. La dimensión del control ambiental se podrá contabilizar para el cumplimiento de</li> </ul>

	<p>la dimensión mínima de costado de la cesión en sitio establecida en el ítem "Configuración geométrica" de la presente tabla.</p> <p>El área total del espacio público existente en el ámbito de cualquier proyecto no se contabilizará dentro del cálculo de la cesión de espacio público exigido en sitio.</p> <p>En cualquier caso, deberá mantenerse e intervenir para su mejoramiento, recuperación, reconfiguración y articulación con los nuevos elementos del espacio público generados en sitio.</p>
Dimensiones mínimas	<p>En proyectos de licenciamiento directo, esto es, sin plan parcial, el área mínima de los globos resultantes de cesión de espacio público en sitio es de 400 m<sup>2</sup>.</p> <p>En planes parciales, el 50% de la cesión de espacio público en sitio se deberá dejar en un solo globo destinado para parque. Para garantizar la continuidad de la red vial, se podrán plantear vías vehiculares locales que atraviesen este globo sin que en ningún caso resulten áreas de parque menores a 2.000 m<sup>2</sup>.</p>
Configuración geométrica	<p>Para las cesiones con áreas menores o iguales a 1.200 m<sup>2</sup>, la configuración geométrica de la cesión debe permitir localizar en su interior un cuadrado, cuyo lado corresponde a 12 metros como mínimo, y al menos uno de sus lados debe ser colindante con vía pública.</p> <p>Para las cesiones con áreas mayores a 1.200 m<sup>2</sup>, la configuración geométrica de la cesión debe permitir localizar en su interior un cuadrado, cuyo lado corresponde a 20 metros como mínimo, y al menos uno de sus lados debe ser colindante con vía pública.</p> <p>Se deberá priorizar la configuración de la cesión de espacio público en esquinas de las manzanas. (Ver ilustración 18).</p> <p>Para polígonos de espacio público producto de delimitaciones, sustituciones y cambio de uso, se deberá cumplir con lo señalado en el Decreto Distrital 072 de 2023, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya. La configuración del polígono de espacio público resultante deberá permitir que se conformen espacios articulados con el entorno, accesibles y que permitan la permanencia. En el caso de delimitaciones y sustituciones, la conformación de los espacios públicos resultantes deberá cumplir con las condiciones de configuración geométrica señaladas previamente en la presente casilla, según corresponda. (Ver artículos 141, 142 y 143 del Decreto Distrital 555 de 2021).</p>
Accesibilidad	<p>Se deberá garantizar la accesibilidad peatonal en todas las áreas de cesión para espacio público.</p> <p>Se deberá contemplar la conformación de cruces y pasos peatonales a nivel del espacio público, articulados con los flujos peatonales y la malla vial local, en promedio cada 100 metros.</p>

	<p>Las áreas de cesión para espacio público deben garantizar accesibilidad vehicular según los siguientes parámetros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Polígonos con un área igual o mayor a 1 Ha deben estar delimitados mínimo en el 50% de su perímetro por una vía vehicular pública.</li> <li>• Polígonos con un área igual o mayor a cinco mil (5.000) m<sup>2</sup> y menor a diez mil (10.000) m<sup>2</sup> deben estar delimitados mínimo en el 40% de su perímetro por una vía vehicular pública.</li> <li>• Polígonos con un área entre mil doscientos (1.200) m<sup>2</sup> y cinco mil (5.000) m<sup>2</sup> deben estar delimitados mínimo en el 25% de su perímetro por una vía vehicular pública.</li> <li>• Los anteriores parámetros no son exigibles en los polígonos que colinden con elementos de la Estructura Ecológica Principal, en cuyo caso, sobre el costado colindante no se requiere plantear acceso vehicular.</li> </ul> <p>De conformidad con el literal c del numeral 2 del artículo 122 del Decreto Distrital 555 de 2021, se podrán habilitar accesos peatonales a los predios colindantes con las cesiones en sitio, en cuyo caso se deberán conformar senderos peatonales en las cesiones de espacio público peatonal y para el encuentro, o espacios públicos existentes, lo cual deberá ser autorizado mediante las correspondientes licencias urbanísticas.</p>
Cerramientos	<p>En concordancia con el literal f del numeral 1 del artículo 122 del Decreto Distrital 555 de 2021 se prohíben los cerramientos perimetrales de espacio público peatonal y para el encuentro.</p>

Nota: Las anteriores condiciones de espacio público aplican para las cesiones de espacio público ubicadas en terrenos planos o inclinados con pendiente de hasta el 25%.

Ilustración 18. SECCIÓN 1.21.b. Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos. Configuración geométrica - priorización de las esquinas de manzanas



### c. Condiciones para las cesiones de espacio público en terrenos inclinados con pendientes superiores al 25% y hasta el 45%

Se permite la localización de cesiones públicas en terrenos inclinados con pendiente superior al 25% y hasta el 45%; los suelos producto de procesos de urbanización con dicha condición se registrarán únicamente por las siguientes condiciones específicas:

- La proporción con la que se debe cumplir será de una relación de 1 a 2, de manera que por cada metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>) de parque a ceder se entregarán dos metros cuadrados (2 m<sup>2</sup>) en suelos con estas características, siempre y cuando estas áreas no hagan parte de los suelos clasificados de protección en el POT y en cumplimiento de las condiciones para espacio público en ladera.
- Deberá adecuarse conformando terrazas en los diferentes niveles del espacio público que permita generar áreas de encuentro al interior, adecuadas para la permanencia de los usuarios.
- Se debe garantizar el acceso peatonal en diferentes niveles de terreno a las cesiones públicas para parques que se localicen en ladera, así como la accesibilidad universal y libre circulación hacia las zonas con actividades, en todo caso, mediante la adecuación con senderos peatonales.

- Las áreas de cesión para espacio público en ladera se deberán entregar dotadas con las coberturas verdes, mobiliario e infraestructura para su disfrute y con las obras necesarias que aseguren su estabilización geomorfológica, la reducción y mitigación de riesgos, así como realizar el manejo de las aguas superficiales y subsuperficiales, respaldados por los estudios técnicos correspondientes. Dichas obras corresponden a obligaciones urbanísticas a realizar por parte del urbanizador.

Las condiciones normativas aquí consignadas continúan aplicándose cuando se realicen intervenciones al terreno que modifiquen la pendiente original de las áreas objeto de cesión.

## **SECCIÓN 1.22. ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO**

### **a. Configuración de áreas privadas afectas al uso público en centros de manzana**

En proyectos de intervención de manzana completa en el tratamiento de Renovación Urbana por licenciamiento directo, esto es, sin plan parcial, se podrá obtener el beneficio de pago total para el cumplimiento de la obligación correspondiente a la cesión de espacio público en sitio, al fondo que se disponga para tal fin, siempre que se genere en la configuración del proyecto un porcentaje equivalente al 35% del área total del terreno en Áreas Privadas Afectas al Uso Público - APAUP en el centro de la manzana, garantizando acceso peatonal libre y sin obstáculos, cumpliendo las siguientes condiciones:

- La dimensión del frente mínimo de la APAUP sobre las vías circundantes deberá ser de 20 metros.
- No se permite la fragmentación del APAUP, por lo que se debe mantener la continuidad espacial desde el centro de la manzana hacia las vías circundantes.

## **SECCIÓN 1.23. ESTACIONAMIENTOS**

Las normas comunes a los estacionamientos corresponden a las establecidas en los artículos 389 a 391 del Decreto Distrital 555 de 2021. Adicionalmente, aplican los beneficios de "aumento de área para estacionamientos", señalados en el Decreto Distrital 582 de 2023 *"Por el cual se reglamentan las disposiciones de Ecourbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones."*, o la norma que lo modifique, sustituya o complemente.

Cuando se plantee la provisión de número de cupos de estacionamientos cubiertos superior a los mínimos, máximos y adicionales generados por la aplicación de los artículos 389 y 390 del Decreto Distrital 555 de 2021, su área cuenta como área construida para el cumplimiento de obligaciones urbanísticas, aplicables según cada

tratamiento. Los estacionamientos que superen los mínimos, máximos y adicionales, no se podrán ubicar en las áreas libres de la edificación.

Si el área mínima exigida para estacionamientos es inferior a la dimensión mínima del cupo de estacionamiento de vehículos motorizados (*Ver cuadro SECCIÓN 1.23. i.*), se deberá proveer un cupo con las dimensiones mínimas.

El *área construida para el cálculo de estacionamientos* corresponde a la definida en el artículo 390 del Decreto Distrital 555 de 2021. No obstante, para la vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios aplica lo definido en el artículo 10 del Decreto Distrital 122 de 2023, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

La provisión de estacionamientos establecida en las normas para estacionamientos asociados a los usos urbanos, consignadas en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021, no aplica para el uso de Comercio y Servicios en la categoría de Servicios de Parqueadero.

El pago compensatorio de estacionamientos, contemplado como excepción en el parágrafo 2 del artículo 390A del Decreto Distrital 555 de 2021, se calcula según los porcentajes previstos en el mismo artículo para las áreas adicionales destinadas a estacionamientos.

Adicionalmente, para todos los casos, aplica la siguiente regulación:

**a. Área mínima destinada a estacionamientos obligatorios de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad**

Para el uso residencial, el área mínima destinada a estacionamientos obligatorios de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad y sus áreas de circulación, es la resultante de multiplicar el número de viviendas por un (1,00) m<sup>2</sup>.

Para los usos no residenciales, con un *área construida para el cálculo de estacionamientos* igual o superior a 100m<sup>2</sup>, el área mínima destinada a estacionamientos obligatorios de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad es la resultante de multiplicar un (1,00) m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de *área construida para el cálculo de estacionamientos*.

El área resultante se puede cumplir en superficie (horizontal o vertical) o en niveles superpuestos, empleando alternativas tecnológicas.

Las áreas de estacionamientos previstas en este literal, corresponden a estacionamientos de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, señalados en la Circular Externa No. 11 de 2021 de la Secretaría de Movilidad o la disposición que la modifique, complemente o sustituya.

El área construida exigida para estacionamientos de bicicletas y otros vehículos de micro movilidad, así como para su infraestructura complementaria, no cuenta como área construida para efecto del cálculo de obligaciones urbanísticas.

El área construida utilizada para estacionamientos de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, así como para su infraestructura complementaria, no cuenta en el cálculo de áreas mínima, máxima y adicional para estacionamientos, previstas en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021.

El área construida utilizada para estacionamientos de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, así como para su infraestructura complementaria, puede contabilizarse dentro del *Equipamiento Comunal Privado*, como parte del porcentaje de destinación restante. (Ver *SECCIÓN 1.18.c. Destinación del equipamiento comunal privado*).

Se permite la localización de estos estacionamientos en el piso de acceso, sótano o semisótano. Se permite también en otros niveles, en cuyo caso se debe contar con rampas y/o superficies de circulación natural o mecánica, que permitan el tránsito de bicicletas sin interrumpir los flujos peatonales.

#### **b. Cupos accesibles para personas en condición de discapacidad**

En los proyectos en los cuales se provean estacionamientos asociados a los usos urbanos, se debe destinar el 2% del total de cupos habilitados, a cupos de estacionamientos para personas en condición de discapacidad, con provisión mínima de uno (1). En el caso de los dotacionales de salud, las disposiciones serán las contenidas en la *SECCIÓN 1.28.b. Cupos accesibles para personas con discapacidad en usos dotacionales*.

Los espacios habilitados para cupos de estacionamientos para personas en condición de discapacidad deben estar debidamente señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad, y cumplir con las dimensiones y características previstas en estas normas y demás normas concordantes.

El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos para personas en condición de discapacidad, y sus áreas de maniobra, no cuentan en el cálculo de áreas mínima, máxima y adicional para estacionamientos, previstas en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021. Estos estacionamientos cuentan como parte del porcentaje de área de estacionamientos exigidos.

El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos para personas en condición de discapacidad, y sus áreas de maniobra, puede contabilizarse dentro del *Equipamiento Comunal Privado*, dentro del porcentaje de destinación restante. (Ver *SECCIÓN 1.18.c. Destinación del equipamiento comunal privado*).

Las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos no generan cupos adicionales.

Cuando en un proyecto deba preverse mínimo, o sea planteado, un (1) cupo de estacionamiento, éste debe corresponder al previsto para personas en condición de discapacidad.

**c. Estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones**

En los proyectos de usos residenciales, de comercio y servicios y de equipamientos, en los cuales se provean estacionamientos asociados a los usos urbanos, y los proyectos que incluyan vivienda de interés social y vivienda de interés prioritaria que planteen estacionamientos para vehículos privados, se debe destinar el 2% del total de cupos habilitados, a cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, con provisión mínima de uno (1), así como su respectiva infraestructura de recarga.

El porcentaje de exigencia aquí señalado se aumenta progresivamente en función del tipo de proyecto, en los términos señalados en el artículo 213 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Los estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, así como las instalaciones de carga o repostaje, están sujetos a las disposiciones contenidas en la Ley 1964 de 2019, el Decreto Nacional 191 de 2021, y normas que les modifiquen, adicionen o sustituyan, así como a las demás disposiciones aplicables en esta materia.

El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, y sus áreas de maniobra, no cuentan en el cálculo de áreas mínima, máxima y adicional para estacionamientos, previstas en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021. Estos estacionamientos cuentan como parte del porcentaje de área estacionamientos exigidos.

El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, y sus áreas de maniobra, puede contabilizarse dentro del Equipamiento Comunal Privado, dentro del porcentaje de destinación restante. (*Ver SECCIÓN 1.18.c. Destinación del equipamiento comunal privado*).

Las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos no generan cupos adicionales.

Cuando en los proyectos se provea solo un estacionamiento asociado a los usos urbanos, no se exige el estacionamiento para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones; en estos casos se debe dar prioridad al estacionamiento para personas en condición de discapacidad.

#### **d. Estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento de los usos**

Además del porcentaje de área mínima exigida para estacionamientos, se deben proveer cupos de estacionamientos y áreas de maniobra al interior del predio, según las necesidades de funcionamiento, tales como:

- Vehículos de carga, áreas de cargue y descargue, y para la operación completa, en el marco de las acciones de mitigación aplicables.
- Buses escolares o vehículos escolares de más de cinco (5) pasajeros.
- Coches fúnebres.
- Ambulancias.
- Vehículos de emergencias y/o bomberos.

El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento, y sus áreas de maniobra, no cuenta como área construida para el cálculo de estacionamientos, ni hace parte de las áreas mínima, máxima y adicional para la provisión de estacionamientos, del artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021, ni tampoco cuenta como área construida para el cálculo de obligaciones urbanísticas o como equipamiento comunal privado.

Las regulaciones de estacionamientos en los Bienes de Interés Cultural corresponden a las definidas en el artículo 359 del Decreto Distrital 555 de 2021 y el Anexo No. 6 "*Manual de normas urbanísticas para el tratamiento de Conservación*".

El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento, y sus áreas de maniobra, podrá estar sujeta al control de la Secretaría Distrital de Movilidad.

#### **e. Medidas de control sobre la operación de los estacionamientos**

Las medidas de control sobre la operación de los estacionamientos son las siguientes:

El ingreso al estacionamiento deberá garantizar que su operación no produzca filas de vehículos sobre las vías públicas de conformidad con las acciones de mitigación de impactos urbanísticos previstas en el artículo 248 del Decreto Distrital 555 de 2021, así como de lo que establezca el estudio de movilidad aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad, en los casos en los que éste aplique.

Las zonas para la construcción de estacionamientos asociados a usos urbanos y aquellos estacionamientos que hagan parte de la red de estacionamientos públicos y privados de conexión al Sistema de Transporte, serán los que vincule a esta red la Secretaría Distrital de Movilidad.

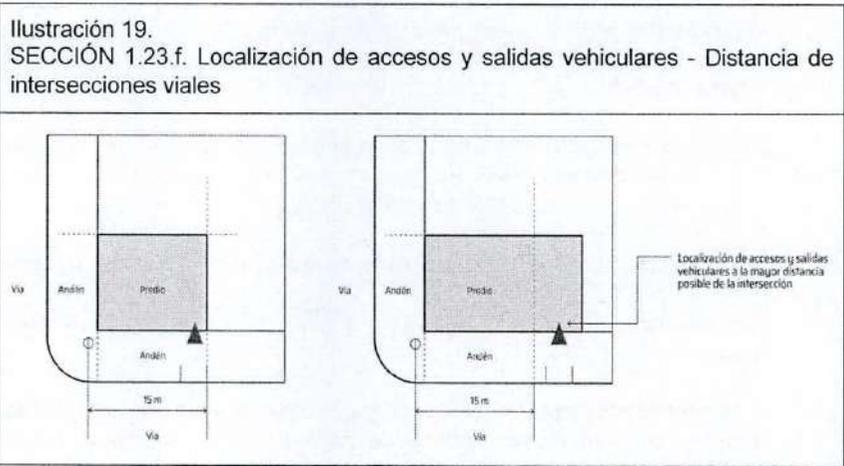
La disposición de los cupos para los estacionamientos deberá estar delimitada en los planos correspondientes de las licencias urbanísticas, y demarcada al momento que los estacionamientos sean abiertos al público. Estos estacionamientos deberán ser provistos de la infraestructura para el aseguramiento y protección de las bicicletas. La verificación de esta exigencia estará a cargo de las Alcaldías Locales.

**f. Localización de accesos y salidas vehiculares respecto del espacio público**

Los accesos y salidas vehiculares de estacionamientos están sujetos a la siguiente regulación:

Deben plantearse desde la vía con circulación vehicular de menor dimensión de ancho mínimo, de acuerdo con los tipos de calle establecidos en el artículo 155 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Los accesos y salidas vehiculares deben localizarse a más de quince (15,00) metros de la intersección, medida desde la finalización del radio del sardinel de las intersecciones viales. Ahora bien, si el frente de predio no permite el cumplimiento de esta medida, se deberá localizar el acceso a la mayor distancia posible de las intersecciones. (Ver ilustración 19).



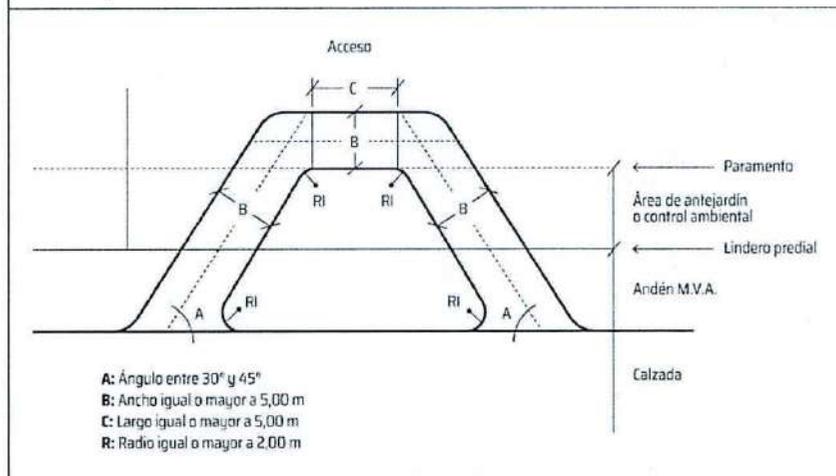
En predios frente a vías de la malla vial arterial, el acceso y/o salida vehicular, se debe plantear en virtud del siguiente orden jerárquico:

Opción 1	Por vía vehicular de la malla vial local o intermedia, existente o proyectada.
Opción 2	De no ser posible el cumplimiento de la opción anterior, el acceso se puede plantear en forma directa desde la vía arterial.

Para predios con frente mayor a cincuenta (50,00) metros, cuyo único frente se localice sobre la malla vial arterial, el acceso y/o salida se debe plantear por calzada de servicio paralela, según medidas mínimas señaladas en este manual. (Ver ilustración 20). La calzada de servicio paralela debe garantizar la continuidad y conectividad de los flujos vehiculares al igual que la de las zonas peatonales. La calzada de servicio paralela puede ser planteada para un acceso predial o de manera conjunta para el acceso a varios predios que sean objeto de licenciamiento urbanístico.

Los predios que cuentan con accesibilidad a través de Malla Vial Arterial, aprobada mediante las licencias correspondientes, mantendrán esta accesibilidad mientras se conserven las condiciones otorgadas por la licencia original. Cuando se planteen modificaciones a dichas licencias que impliquen mayor número de cupos de estacionamiento, mayor área destinada para esta actividad, mayor rotación en el ingreso y salida de vehículos, mayores intensidades de usos o adición de usos que varíen las condiciones de atracción y generación de viajes, les serán aplicables las condiciones de accesibilidad definidas en el orden jerárquico establecido en este literal para el otorgamiento de las licencias urbanísticas, de acuerdo con la aplicación de las acciones de mitigación y lo que se defina en la aplicación del artículo 250 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Ilustración 20.  
SECCIÓN 1.23.f. Localización de accesos y salidas vehiculares - Calzada de servicio paralela



En predios con frente a vías que tengan la misma dimensión, el acceso podrá plantearse por cualquiera de ellas, teniendo en cuenta las disposiciones señaladas anteriormente para la malla vial arterial.

En predios con frente a vías de la malla vial local o intermedia, existentes o proyectadas, los accesos y/o salidas de estacionamientos se regulan así:

Características del proyecto	Cupos de estacionamiento de vehículos motorizados proyectados	
	Hasta 50 unidades	Más de 50 unidades
Proyecto con frente solo a un (1) costado de manzana	Se permite un único acceso vehicular que cumplirá ambas condiciones de acceso y salida.	Se exige el acceso y salida vehicular separados.
Proyecto frente a dos (2) o más costados de manzana	Se permite el acceso y salida vehicular separados.	Se exige el acceso y salida vehicular separados.

#### g. Dimensionamiento de accesos y salidas vehiculares

El ancho mínimo del acceso o salida a los espacios destinados para estacionamiento de vehículos al interior de los predios es de 2,50 metros para usos residenciales y de 3,00 metros para usos no residenciales.

En los proyectos en los cuales se planteen más de 500 cupos de estacionamiento para vehículos motorizados, se deben plantear accesos y salidas de forma independiente, con carriles de ancho mínimo de 5,00 metros.

#### h. Características de los accesos y salidas vehiculares

Deben garantizar la continuidad para el libre tránsito de los peatones desde el espacio público hasta los accesos peatonales de las edificaciones, cumpliendo con las normas que permitan la movilidad y accesibilidad para personas en condición de discapacidad.

Pueden compartir acceso y circulación con las bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, garantizando condiciones seguras para el ingreso y salida de estos medios de transporte. Cuando se planteen más de 50 cupos para el parqueo de bicicletas, se deberán delimitar los flujos con demarcación o segregación física, con una dimensión igual o mayor a 1,25 metros.

Para predios con frente igual o superior a 8,00 metros, la dimensión de los accesos y salidas vehiculares no debe superar el 50% de la fachada, y se debe garantizar que el acceso peatonal sea independiente a éstos.

Se permite compartir la circulación para bicicletas u otros vehículos de micro movilidad con las circulaciones peatonales, siempre y cuando se garantice una dimensión igual o mayor a 1,25 metros libres adicionales a los mínimos exigidos

para la circulación peatonal, y que su acceso sea independiente al de los demás medios de transporte.

Los accesos y salidas vehiculares, pueden efectuarse mediante rampas y sistemas elevadores de vehículos (ascensores y similares). La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén deberá localizarse en la Franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de circulación peatonal sea constante, de acuerdo con los parámetros determinados en el Manual de Espacio Público adoptado mediante el Decreto Distrital 263 de 2023, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

#### **i. Dimensiones de estacionamientos de vehículos motorizados**

Las dimensiones mínimas para los cupos de estacionamientos son las siguientes:

<b>Tipo de estacionamiento</b>	<b>Ancho mínimo libre en metros</b>	<b>Largo mínimo libre en metros</b>
Para automóviles, camionetas y camperos	2,40	5,00
Para personas en condición de discapacidad (movilidad reducida)	3,70	5,00
Para motocicletas	1,00	2,50

La altura libre mínima en las áreas de estacionamiento debe ser de 2,30 metros (*Ver SECCIÓN 1.5. ALTURAS POR PISO*), con excepción de las normas para edificaciones existentes. (*Ver SECCIÓN 1.27. APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS EN FUNCIÓN DE ACTUACIONES EN EDIFICACIONES*).

Las dimensiones de estacionamientos para vehículos de carga y descarga, coches fúnebres, buses escolares o vehículos escolares de más de cinco (5) pasajeros, ambulancias, vehículos de emergencias y/o bomberos, y sus áreas de maniobras, son las establecidas en las condiciones técnicas para cada tipo de vehículo.

#### **j. Dimensiones indicativas de estacionamientos para bicicletas**

En los proyectos que planteen estacionamientos para bicicletas, las dimensiones de los cupos podrán plantearse conforme a las recomendaciones de la guía de ciclo infraestructura para las ciudades colombianas, o a las precisadas a continuación: (*ver ilustración 21*).

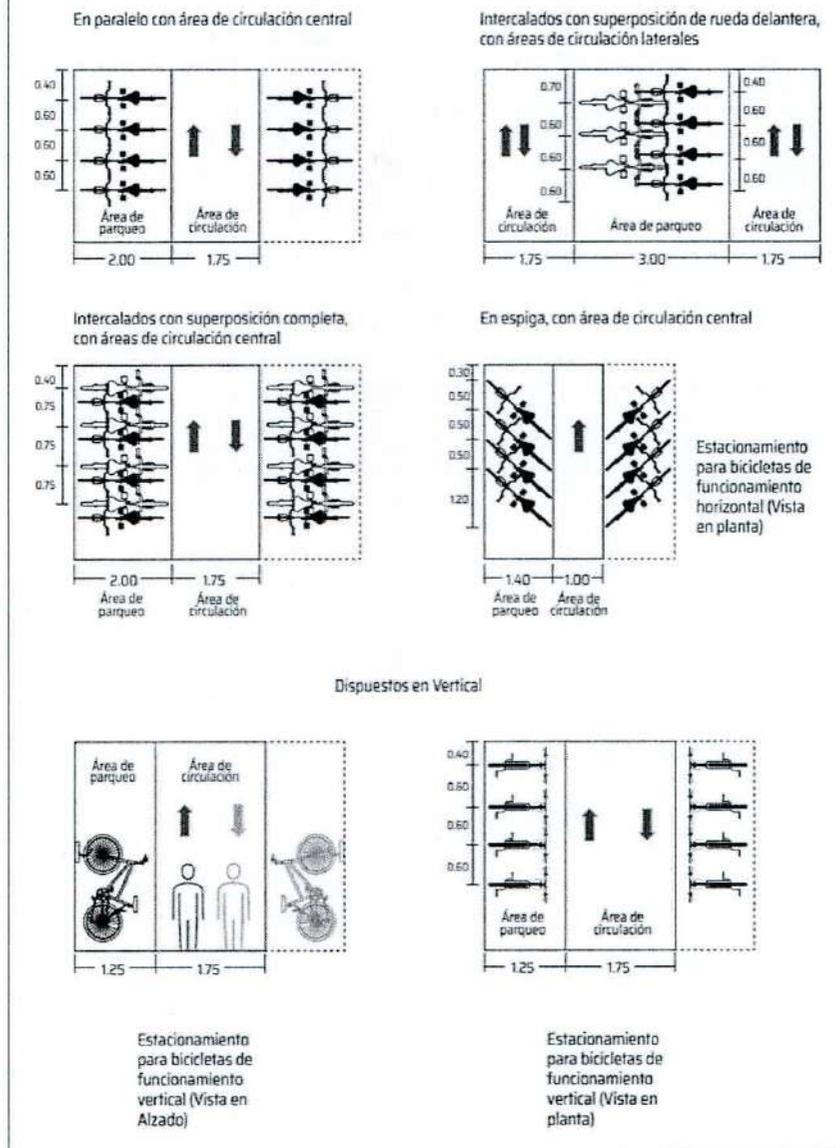
<b>Tipo de parqueo</b>	<b>Ancho (metros)</b>	<b>Largo (metros)</b>	<b>Ancho del área de circulación (metros)</b>
------------------------	-----------------------	-----------------------	---

En paralelo con área de circulación central	0,60	2,00	1,75
Intercalados con superposición de rueda delantera, con áreas de circulación laterales	0,60	3,00	1,75
Intercalados con superposición completa, con áreas de circulación central	0,75	2,00	1,75
En espiga con área de circulación central	0,50	1,40	1,00
Dispuestos en vertical	0,60	1,25	1,75

Se permite el planteamiento de parqueo en doble nivel. Planteamientos de más niveles y/o sistemas mecanizados, se permiten en el marco de tipologías adoptadas por la Secretaría Distrital de Movilidad.

Las dimensiones y características técnicas para estacionamientos automatizados están determinadas por el respectivo fabricante y deberán cumplir las condiciones de seguridad para su instalación y funcionamiento.

Ilustración 21.  
SECCIÓN 1.23.j. Dimensiones indicativas de estacionamientos para bicicletas

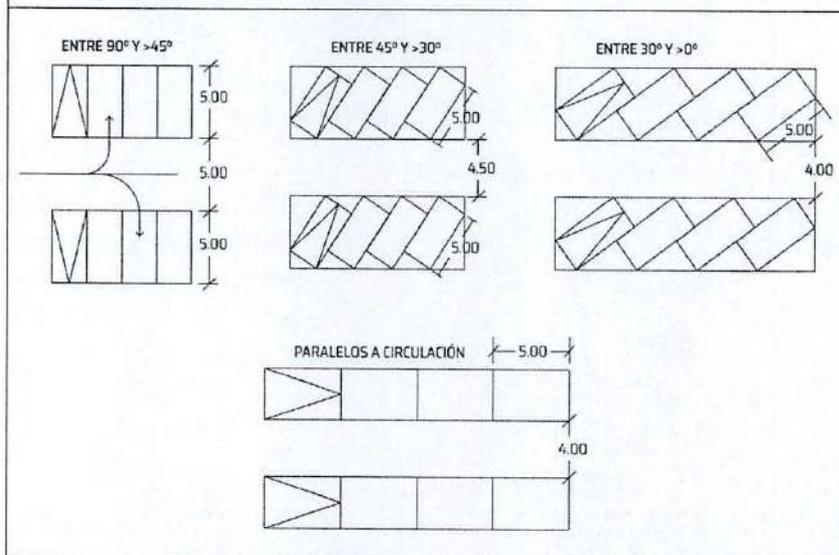


**k. Dimensiones de circulación y áreas de maniobra para automóviles, camionetas y camperos**

Las dimensiones de las zonas de maniobra y circulación, la inclinación de las rampas y la altura de los espacios para automóviles, camperos, camionetas o similares deben cumplir con lo siguiente: (Ver ilustración 22).

	Ancho mínimo de la circulación (metros)	
	Una crujía	Doble crujía
Estacionamientos entre 90 (perpendicular) y mayor a 45 grados de la circulación	4,50	5,00
Estacionamientos entre 45 y mayor a 30 grados de la circulación	4,50	4,50
Estacionamientos entre 30 y mayor a 0 grados de la circulación	4,00	4,00
Estacionamientos paralelos a la circulación	4,00	4,00

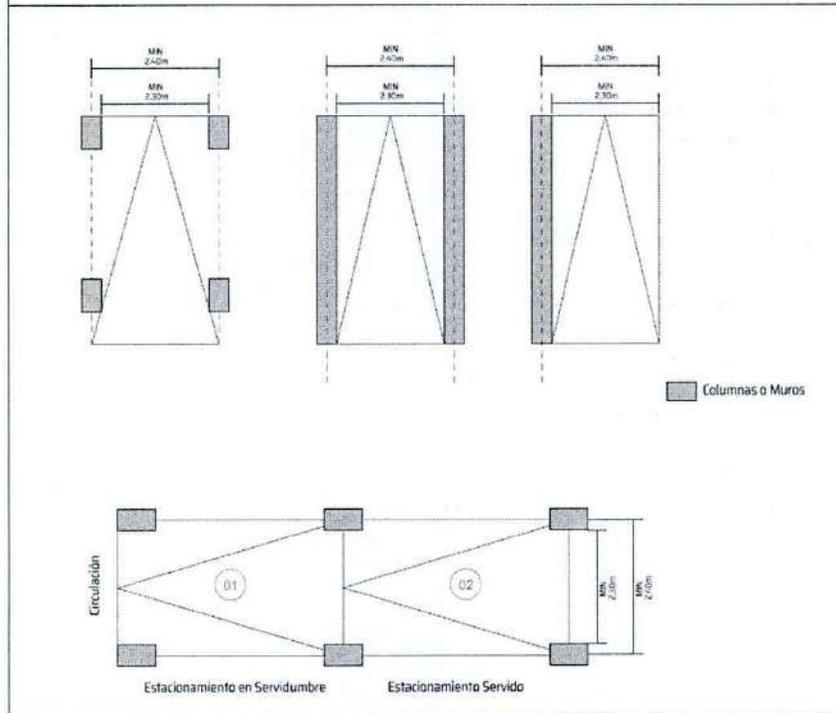
Ilustración 22.  
SECCIÓN 1.23.k. Dimensiones de circulación y áreas de maniobra para automóviles, camionetas y camperos



El ancho de la zona de maniobra puede reducirse en la misma proporción en que se incremente el ancho de los cupos de parqueo; sin embargo, en ningún caso la zona de maniobra puede ser inferior a cuatro (4,00) metros. Cuando se planteen dimensiones variables en el ancho de los cupos, la reducción de la dimensión del

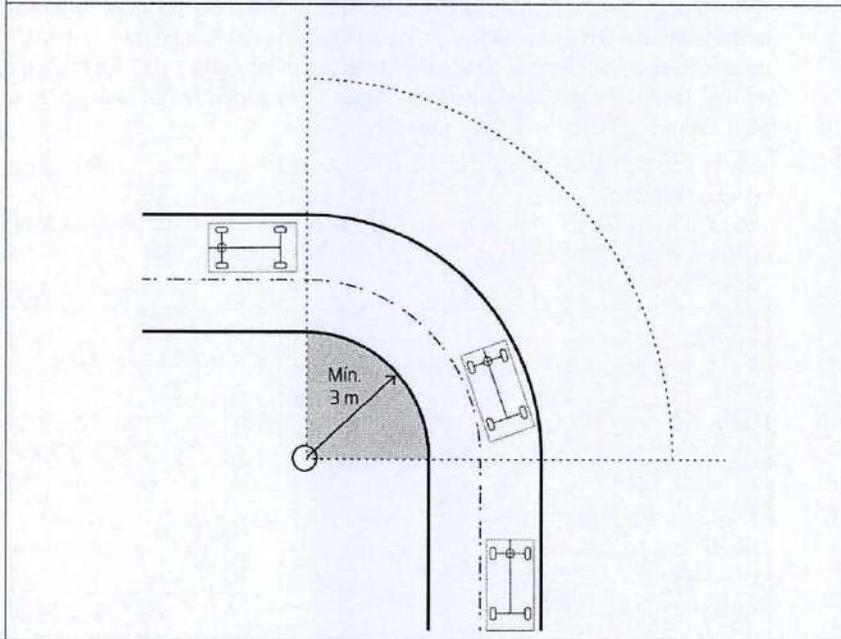
área de maniobra se define por el cupo de menor ancho. Los anchos fijados deben conservarse libres en todo su recorrido, hasta el punto en que se entreguen a la zona de maniobra. En relación con los estacionamientos para automóviles, camionetas y camperos, (Ver SECCIÓN 1.23.i. Dimensiones de estacionamientos de vehículos motorizados), cuando el ancho del cupo de estacionamiento esté limitado en uno o más costados por columnas o cualquier tipo de muro, la dimensión de ancho se puede tomar desde eje de estos elementos. En ningún caso el ancho mínimo libre del cupo, tomado desde borde de la cara de la columna o muro, puede ser inferior a 2,30 metros. (Ver ilustración 23).

Ilustración 23.  
SECCIÓN 1.23.k. Dimensiones de circulación y áreas de maniobra para automóviles, camionetas y camperos. SECCIÓN 1.23.n. Servidumbres de estacionamientos



En las circulaciones el radio de curvatura mínimo es de tres (3,00) metros. (Ver ilustración 24).

Ilustración 24.  
 SECCIÓN 1.23.k. Dimensiones de circulación y áreas de maniobra para automóviles, camionetas y camperos - Radio mínimo. SECCIÓN 1.23.m. Rampas vehiculares.



**I. Dimensiones de circulación y áreas de maniobra para motocicletas**

	Ancho de la circulación (metros)
Estacionamientos a 90 (perpendicular) grados de la circulación	2,50
Estacionamientos a 60 grados de la circulación	1,75
Estacionamientos a 45 grados de la circulación	1,50
Estacionamientos menores a 45 grados o paralelos a la circulación	1,20

**m. Rampas vehiculares**

La rampa de acceso debe iniciar su desarrollo a tres (3,00) metros hacia el interior del predio. La pendiente máxima es de 20%.

El radio de curvatura mínimo de una rampa vehicular es de tres (3,00) metros. (Ver ilustración 24).

La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén deberá localizarse en la Franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de circulación peatonal sea constante. El vado vehicular deberá tener una pendiente menor o igual al 10%.

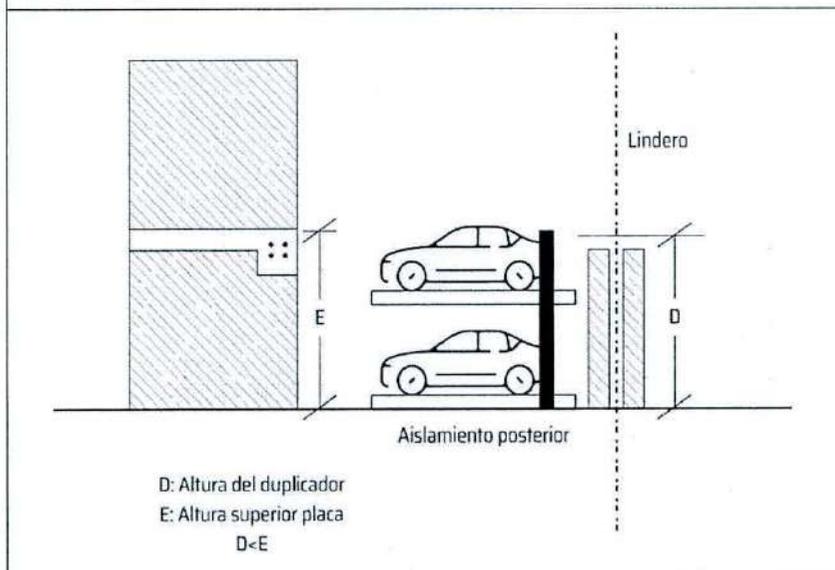
Las plantas inclinadas de estacionamientos pueden proyectarse con una pendiente máxima de 6%.

#### n. Servidumbres de estacionamientos

Se permiten servidumbres de máximo un (1) cupo de estacionamiento. No se permiten estacionamientos en servidumbre horizontal o vertical, para personas en condición de discapacidad. (Ver ilustraciones 23 y 25).

Las servidumbres verticales se permiten a través de duplicadores. En áreas de aislamiento posterior se permite plantear duplicadores, siempre y cuando la altura del duplicador no exceda la parte superior de la placa del nivel siguiente del cual se plantea dicho elemento. (Ver ilustración 25).

Ilustración 25.  
SECCIÓN 1.23.n. Servidumbres de estacionamientos - servidumbre vertical en aislamiento posterior



Se pueden desarrollar estacionamientos con sistemas automatizados diferentes a los duplicadores, los cuales se excluyen de las normas de servidumbres, para lo cual se debe garantizar que el sistema permita que los vehículos estacionados en este tipo de soluciones ingresen y salgan de manera directa a las zonas de circulación del proyecto.

Las disposiciones aquí señaladas, se establecen sin perjuicio de los requerimientos dispuestos por las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales establecidas para cada uso en particular, y las demás condiciones que establezca el Manual de Espacio Público adoptado mediante el Decreto Distrital 263 de 2023, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Las dimensiones de las áreas de maniobra y circulación para *estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento de los usos* (Ver SECCIÓN 1.23.d. *Estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento de los usos*), deben obedecer a las necesidades técnicas de los vehículos previstos en cada proyecto.

#### **SECCIÓN 1.24. CONDICIONES GENERALES PARA GARANTIZAR EL PROCESO DE URBANIZACIÓN O REURBANIZACIÓN**

Para la ejecución de proyectos en los tratamientos de Desarrollo, de Consolidación, de Conservación (N4), de Mejoramiento Integral y de Renovación Urbana se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Las normas para la configuración de manzanas, con o sin integración de predios, son las definidas en el artículo 261 del Decreto Distrital 555 de 2021.
- b. Para configurar nuevas manzanas o reconfigurar las existentes, se permite la generación de vías públicas y/o espacio público, lo cual se adelantará en virtud de los procesos de urbanización o reurbanización, según aplique.
- c. En el caso de solicitar la licencia de urbanización o reurbanización simultáneamente con la licencia de construcción para configurar nuevas manzanas, las cesiones nuevas que se proyecten para la configuración de la manzana podrán ser descontadas de las obligaciones urbanísticas de cesión de suelo para espacio público, siempre que se cumpla con el párrafo 1 del artículo 269 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Los procesos de reurbanización son aplicables en todos los tratamientos urbanísticos y en los Sectores Consolidados, cuando se requiera asumir las cargas en sitio o se pretenda la reconfiguración de espacios públicos.

- d. Para los índices de construcción y cargas urbanísticas en los procesos de reurbanización, es aplicable la definición de *Área de Terreno*. (Ver SECCIÓN 1.1. *CONCEPTOS Y DEFINICIONES*).

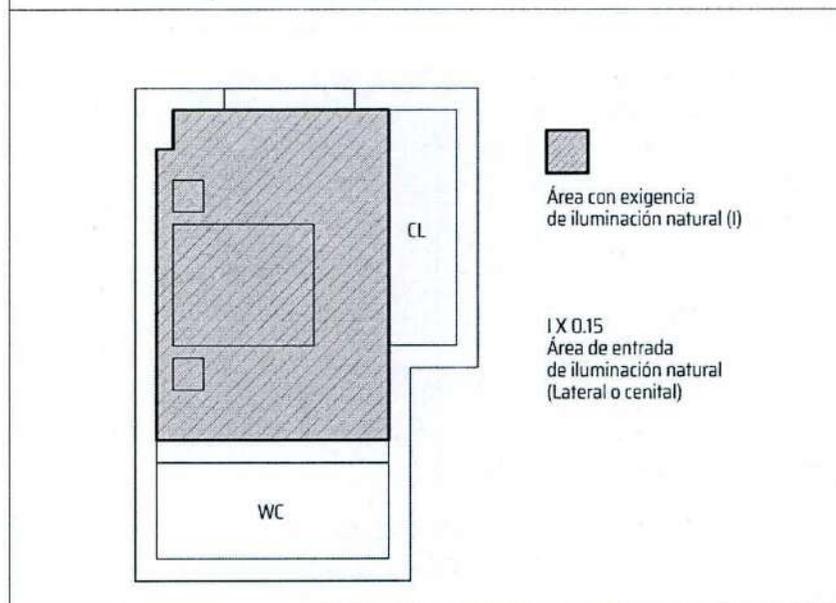
## SECCIÓN 1.25. CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

Todos los espacios del uso residencial deben ventilarse e iluminarse naturalmente a través de fachadas hacia el exterior, aislamientos o patios. Cuando esta ventilación no sea posible en baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio tales como lavanderías, estudios, closets, vestíbulos, pasillos, circulaciones, y similares, se puede plantear ventilación por ductos, cumpliendo los requisitos técnicos establecidos por las normas técnicas, las empresas de servicios públicos domiciliarios y con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial y sus anexos.

El patio se exige a partir del nivel en donde se plantea el uso residencial, a efectos de garantizar condiciones de iluminación y ventilación. (Ver SECCIÓN 1.12.a, Exigencia de patios).

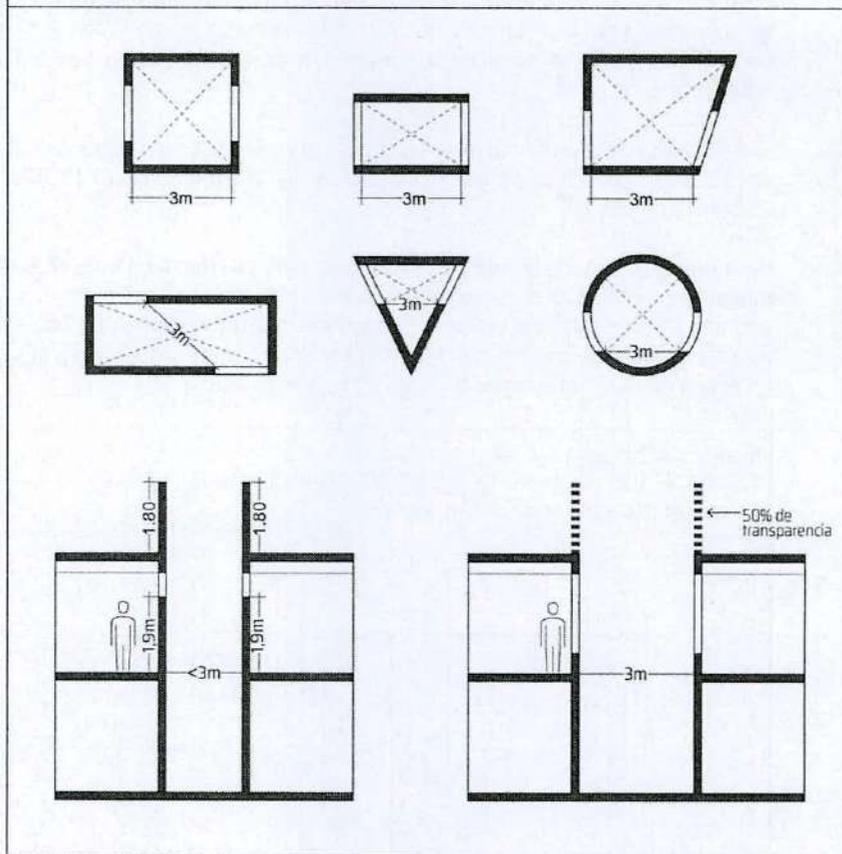
Para edificaciones localizadas en predios sujetos al Tratamiento de Mejoramiento Integral, y predios que fueron sujetos a este tratamiento conforme a normas anteriores a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, aplican las normas específicas del tratamiento de Mejoramiento Integral, previstas en el artículo 337 del Decreto 555 de 2021. (Ver ilustración 26).

Ilustración 26.  
SECCIÓN 1.25. CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN -  
Tratamiento de Mejoramiento Integral



No se permite generar servidumbres de vista a una distancia menor a tres (3,00) metros entre ventanas, balcones o terrazas de unidades inmobiliarias diferentes. (Ver ilustración 27)

Ilustración 27.  
SECCIÓN 1.25. CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN –  
Servidumbres de vista



**SECCIÓN 1.26. CUARTOS DE ACOPIO Y ACOPIO DE RESIDUOS POSCONSUMO**

**a. Cuartos de acopio**

La excepción contenida en el párrafo 1 del artículo 190 del Decreto Distrital 555 de 2021, no es aplicable a conjuntos o agrupaciones con uso residencial unifamiliar

o bifamiliar, y Bienes de Interés Cultural con nivel de intervención 4 (N4), de 35 o más unidades de vivienda, sujetos al régimen de copropiedad.

Son aplicables las demás disposiciones contenidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Distrital 555 de 2021, el Decreto Distrital 099 de 2024 y las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

#### b. Acopio de residuos posconsumo

La salvedad contenida en artículo 191 del Decreto Distrital 555 de 2021 se aplica también a las edificaciones con uso de vivienda bifamiliar y a los conjuntos o agrupaciones bajo el régimen de copropiedad de hasta 30 unidades de vivienda.

### SECCIÓN 1.27. APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS EN FUNCIÓN DE ACTUACIONES EN EDIFICACIONES

La siguiente tabla complementa lo dispuesto en los artículos 262 y 263 del Decreto Distrital 555 de 2021:

Aspectos normativos	Obra Nueva	Ampliación	Modificación	Adecuación	Reconocimiento
<b>Limitantes generales de altura</b>	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.2.) Mejoramiento Integral (Ver art. 338 DD 555/21)	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.2.) Mejoramiento Integral (Ver art. 338 DD 555/21)	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.2.) Mejoramiento Integral (Ver art. 338 DD 555/21)	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.2.) Mejoramiento Integral (Ver art. 338 DD 555/21)	Aplica la altura existente (Ver SECCIÓN 7.4.) Mejoramiento Integral (Ver art. 338 DD 555/21)
<b>Altura máxima de las edificaciones</b>	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.3.) - Ver art. 262 del DD 555/21). Mejoramiento Integral (Ver SECCIÓN 4.1. - Ver art. 338 DD 555/21)	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.3.) - Ver art. 262 del DD 555/21). Mejoramiento Integral (Ver SECCIÓN 4.1. - Ver art. 338 DD 555/21)	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.3.) - Ver art. 262 del DD 555/21). Mejoramiento Integral (Ver SECCIÓN 4.1. - Ver art. 338 DD 555/21)	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.3.) - Ver art. 262 del DD 555/21). Mejoramiento Integral (Ver SECCIÓN 4.1. - Ver art. 338 DD 555/21)	Aplica la altura existente (Ver art. 263 DD 555/2021. Ver SECCIÓN 7.4.). Mejoramiento Integral (Ver art. 336 DD 555/2021). Equipamientos existentes (Ver art. 176 num. 1 DD 555/2021).
<b>Altura en terrenos inclinados</b>	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.4.) Mejoramiento Integral (Ver art. 338 DD 555/21)	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.4.) Mejoramiento Integral (Ver art. 338 DD 555/21)	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.4.) Mejoramiento Integral (Ver art. 338 DD 555/21)	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.4.) Mejoramiento Integral (Ver art. 338 DD 555/21)	Aplica la altura existente (Ver art. 263 DD 555/2021. Ver SECCIÓN 7.4.).
<b>Alturas por piso</b>	Altura mínima libre por piso: 2,30 m Altura máxima libre por piso:	Altura mínima libre por piso: En el mismo nivel o piso: La existente.	Altura mínima libre por piso: La existente. Altura máxima libre por piso:	Altura mínima libre por piso: La existente. Altura máxima libre por piso:	Altura mínima libre por piso: La existente. (Ver SECCIÓN 7.4.)

	3,80 o 4,20 según el uso. (Ver SECCIÓN 1.5.)	En pisos superiores u otras edificaciones: 2,30 m. Altura máxima libre por piso: 3,80 o 4,20 según el uso. (Ver SECCIÓN 1.5.)	3,80 o 4,20 según el uso. (Ver SECCIÓN 1.5.)	3,80 o 4,20 según el uso. (Ver SECCIÓN 1.5.)	
<b>Alturas en predios urbanizados no edificados UNE</b>	Aplica norma específica (Ver SECCIÓN 5.3.)	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
<b>Antejardines</b>	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.7.)	(Ver SECCIÓN 1.7.)	(Ver SECCIÓN 1.7.)	(Ver SECCIÓN 1.7.)	La volumetría existente. Aplica compensación por concepto de espacio público (Ver art. 263 DD 555/2021. Ver SECCIÓN 7.4.)
<b>Aislamientos posteriores</b>	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.8.)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	La volumetría existente.
<b>Aislamientos laterales</b>	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.9.)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	La volumetría existente.
<b>Aislamientos entre edificaciones</b>	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.10.)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	La volumetría existente.
<b>Retrocesos contra espacio público</b>	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.11.)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene las situaciones	Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias	Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias	La volumetría existente.

		jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	anteriores o reconocimientos	anteriores o reconocimientos	
<b>Patios</b>	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.12.)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos. Nuevas áreas con uso residencial requieren patios y condiciones de ventilación e iluminación. (Ver SECCIÓN 1.12. Ver SECCIÓN 1.25.)	La volumetría existente.
<b>Voladizos</b>	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.13.)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	La volumetría existente.
<b>Cubiertas</b>	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.14.)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	La volumetría existente.
<b>Rampas peatonales Y escaleras</b>	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.15.)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	La volumetría existente.
<b>Sótanos y semisótanos</b>	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.16.)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	La volumetría existente.

		licencias anteriores o reconocimientos			
<b>Cerramientos</b>	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.17.)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos. Para la modificación del cerramiento aplica el DD 555 de 2021 y los instrumentos que lo desarrollen o complementen.	Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	El cerramiento existente.
<b>Equipamiento comunal privado</b>	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.18.) Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios sujetos a regulación específica (Ver DD 122/23. Ver SECCIÓN 7.2)	Se exige para el total del área o total de unidades de vivienda, según el uso. Se calcula con base en las áreas ampliadas o el número de unidades de viviendas que se incrementan. Cuando se trata de reuso para vivienda no se exige ECP adicional (Ver art. 271 del DD 555/21). La Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios están sujetos a regulación específica (Ver DD 122/23. Ver SECCIÓN 7.2.)	Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos. Se exige para el total del área o total de unidades de vivienda, según el uso. Se calcula con base en las áreas incrementadas por la modificación o el número de unidades de viviendas que se incrementan. Cuando se trata de reuso para vivienda no se exige ECP adicional (Ver art. 271 del DD 555/21). La Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios están sujetos a regulación específica. (Ver DD 122/23. Ver SECCIÓN 7.2.)	Aplica a las áreas adecuadas. Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos. Cuando se trata de reuso para vivienda no se exige ECP adicional (Ver art. 271 del DD 555/21). La Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios están sujetos a regulación específica (Ver DD 122/23. Ver SECCIÓN 7.2.)	No se exige

			(Ver Artículo 262 del DD 555/21)		
<b>Loteo y subdivisiones</b>	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.19.)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	La volumetría existente.
<b>Englobes prediales</b>	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.20.)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	No aplica.
<b>Cesiones para espacio público</b>	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.21.)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	No aplica la exigencia de cesiones para espacio público. Aplican las disposiciones relacionadas con la liquidación y pago compensatorio en dinero por concepto de espacio público y equipamientos tratándose de reconocimiento de edificaciones del Decreto Distrital 506 de 2023, o el que lo modifique, adicione o sustituya.
<b>Áreas privadas afectas al uso público</b>	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.22.)	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.22.)	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.22.)	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.22.)	Las existentes.
<b>Estacionamientos (Señalados en la Sección 1.23.)</b>	Aplica norma común (Ver SECCIÓN 1.23.)	Aplica a las áreas ampliadas. Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias	Mantiene las situaciones jurídicas consolidadas de licencias anteriores o reconocimientos	Aplica a las áreas adecuadas. Los estacionamientos aprobados previamente que superen el	Los estacionamientos existentes

		anteriores o reconocimientos. Cuando se trata de reuso para vivienda no se exigen estacionamientos adicionales (Ver art. 271 del DD 555/21)	Cuando se trata de reuso para vivienda no se exigen estacionamientos adicionales (Ver art. 271 del DD 555/21)	área máxima prevista en el art. 389 del Decreto Distrital 555 de 2021 pueden ser objeto de compensación o destinarse a otras actividades permitidas. Cuando se trata de reuso para vivienda no se exigen estacionamientos adicionales (Ver art. 271 del DD 555/21)	
<b>Cuartos de acopio</b>	Aplica para el <i>área construida en el uso</i> (Ver SECCIÓN 1.1. Ver SECCIÓN 1.26.) (Ver art. 190 del DD 555/21).	Aplica para el <i>área construida en el uso</i> de las nuevas edificaciones.	No aplica	No aplica	No aplica
<b>Usos</b>	Los usos permitidos en el DD 555/21 (Art. 243)	Solo se permite ampliar edificaciones cuyos usos estén permitidos, bajo las condiciones de área y localización, en el DD 555/21 (Art. 243). En el Área de Actividad de Grandes Servicios metropolitanos no se permiten ampliaciones del uso residencial. (Art. 243 DD 555/21).	No se permite el incremento de unidades de uso cuando éste no esté permitido.	Los usos permitidos en el DD 555/21 (Art. 243)	Solo se permite reconocer edificaciones cuyos usos estén permitidos, bajo las condiciones de área y localización, en el DD 555/21 (Art. 243) (Ver SECCIÓN 7.4.)
<b>Acciones de mitigación</b>	MU, MA y MM Aplican según usos planteados	MU, MA y MM Aplican según usos planteados.	No aplican	MA y MM se aplican según usos planteados.	No aplican
<b>Cargas urbanísticas</b>	Aplican según lo establecido en el DD 555/21	Aplican para el área ampliada. Aplican disposiciones del Decreto Distrital 506 de	No aplican	No aplican	No aplica la exigencia de cargas urbanísticas.

		2023, o el que lo modifique o sustituya.			Aplican las disposiciones relacionadas con la liquidación y pago compensatorio en dinero por concepto de espacio público y equipamientos tratándose de reconocimiento de edificaciones del Decreto Distrital 506 de 2023, o el que lo modifique o sustituya
--	--	--	--	--	---

### SECCIÓN 1.28. USOS DOTACIONALES

El uso dotacional está sujeto a las condiciones específicas señaladas en los artículos 76, 166, 176 y 217 del Decreto Distrital 555 de 2021. Adicionalmente, aplican las siguientes disposiciones complementarias:

#### a. Altura máxima de las edificaciones en usos dotacionales

Para equipamientos existentes se aplican las disposiciones contenidas en el artículo 176 del Decreto Distrital 555 de 2021. Estos equipamientos pueden ser objeto de ampliaciones hasta 5 pisos, o hasta la altura permitida en el respectivo tratamiento en caso de que sea mayor.

En equipamientos nuevos, en complemento del artículo 176 del Decreto Distrital 555 de 2021, la altura permitida de la edificación es de cinco (5) pisos. La altura de la edificación puede ser superior a 5 pisos en los casos en que ésta sea prevista en el respectivo tratamiento. Las demás normas de volumetría se aplican con base en la altura prevista por la norma.

La altura máxima de la edificación para uso dotacional, cuando ésta se encuentre limitada normativamente por número de pisos, equivaldrá a la siguiente fórmula: (Altura máxima de la edificación = Altura en pisos x 4,60 m). Esta disposición podrá ser objeto de modificación bajo la adopción de los estándares de calidad espacial previstos en el artículo 174 del Decreto Distrital 555 de 2021.

#### b. Cupos accesibles de estacionamientos para personas con discapacidad en usos dotacionales

En los proyectos con usos dotacionales de salud, en los cuales se prevean estacionamientos asociados a los usos urbanos, se debe destinar el 4% del total de

cupos habilitados, a cupos de estacionamientos para personas en condición de discapacidad, con provisión mínima de uno (1).

Las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos no generan cupos adicionales.

## **CAPÍTULO 2. NORMAS ESPECÍFICAS EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO**

### **SECCIÓN 2.1. AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS VECINOS EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO**

#### **a. Exigencia de aislamiento contra predios vecinos en el Tratamiento de Desarrollo**

Se exige a partir del nivel de terreno o de empate con las edificaciones colindantes superiores a tres (3) pisos.

#### **b. Dimensionamiento de aislamiento contra predios vecinos en el Tratamiento de Desarrollo**

La dimensión mínima del aislamiento contra predios vecinos corresponde a 1/3 de la altura total en metros de la edificación propuesta. No se permite aislamiento contra predios vecinos con dimensión inferior a cuatro (4,00) metros.

#### **c. Empates en el Tratamiento de Desarrollo**

Se permite el empate volumétrico con edificaciones colindantes existentes superiores a tres (3) pisos. A partir del nivel de empate aplica el aislamiento contra predios vecinos, que corresponde a 1/3 de la altura total en metros de la edificación propuesta.

### **SECCIÓN 2.2. AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES**

Aplican normas comunes (*Ver SECCIÓN 1.10.a. Exigencia de aislamientos entre edificaciones*).

#### **a. Dimensionamiento de aislamientos entre edificaciones**

En el tratamiento de Desarrollo, la dimensión del aislamiento mínimo entre edificaciones corresponde a 1/3 de la altura promedio en metros de las edificaciones que se aíslan. No se permite aislamiento entre edificaciones con dimensión inferior a 6,00 metros.

### **SECCIÓN 2.3. LOTEO EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO**

Las manzanas resultantes del proceso de urbanización podrán subdividirse en unidades prediales mediante cualquiera de los siguientes sistemas:

### a. Sistema de loteo individual para vivienda

Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permitan producir unidades prediales privadas vinculadas directamente al espacio público y deslindadas de las propiedades vecinas. El sistema de loteo para desarrollo se rige por las siguientes dimensiones mínimas:

#### Condiciones para loteo individual unifamiliar y bifamiliar:

Tipo de vivienda	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Fondo mínimo de lote
Unifamiliar	54 m <sup>2</sup>	4,50 m	12 m
Bifamiliar	84 m <sup>2</sup>	7 m	12 m

#### Condiciones para loteo mínimo individual multifamiliar:

Tipología de loteo	Continua	Aislada
Frente de lote	9 a 12 m	18 a 22 m
Fondo máximo de lote	30 m	40 m

### b. Sistema de agrupación para vivienda

Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de propiedad privada susceptibles de ser sometidas al régimen de propiedad horizontal. Cuando se planteen agrupaciones de lotes para construcción posterior, las dimensiones mínimas de cada lote serán las siguientes:

Tipo de vivienda	Frente mínimo de lote	Fondo mínimo de lote
Unifamiliar	4,50 m	12 m
Bifamiliar	9 m	12 m
Multifamiliar	9 m	24 m

Cuando se planteen agrupaciones con unidades de construcción privadas, con diseño arquitectónico unificado y áreas comunes, no aplica el literal a. de la presente sección.

Para usos diferentes al residencial no se exigen dimensiones mínimas de lote. Se deberá garantizar lo establecido en el artículo 261 del Decreto Distrital 555 de 2021, referente a las condiciones para la configuración de manzanas en los diferentes tratamientos urbanísticos.

## SECCIÓN 2.4. DEFINICIÓN DE EDIFICABILIDAD BASE EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Se exigen cargas generales en el tratamiento de Desarrollo, a partir del índice de construcción base mayor a 0,2 sobre el área neta urbanizable.

Las cargas urbanísticas para los predios urbanizables no urbanizados con área igual o menor a 1.000 m<sup>2</sup> en tipología continua, son las correspondientes al tratamiento de la manzana en donde se ubique el predio. (Ver artículo 283 del Decreto Distrital 555 de 2021).

## SECCIÓN 2.5. ORIENTACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN CERROS (RANGOS 4C y 4D)

Las edificaciones que se proyecten para los rangos de edificabilidad 4C y 4D de los predios sujetos al tratamiento de Desarrollo, están sujetas a la siguiente regulación en términos de implantación:

La fachada más larga de los edificios deberá estar localizada en el sentido de la pendiente del terreno respondiendo a las condiciones topográficas, sin afectar la irrigación natural del terreno, permitiendo la visual a los cerros, la asoleación y ventilación de las viviendas. Así mismo, las edificaciones propuestas deben ajustarse a las condiciones topográficas del terreno a través de terrazas o escalonamientos volumétricos.

Aplican las demás disposiciones contenidas en los artículos 282 y 299 del Decreto Distrital 555 de 2021.

## SECCIÓN 2.6. CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO Y LA DETERMINACIÓN DE PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS

A efectos de orientar la aplicación de las normas urbanísticas en Suelo Urbano, la configuración del plano urbanístico puede obedecer a los siguientes lineamientos:

Tipo de plano	Plano urbanístico
Plano de parcelación	NO
Plano de localización con cesiones viales o de parques	SI
Plano de mojones y cesión de zonas	SI
Plano de proyecto general	SI
Plano topográfico	NO
Plano definitivo	SI
Plano de manzanas	NO
Plano de loteo que determine áreas públicas y privadas	SI
Planos de plan parcial, plan de regularización y manejo, plan de implantación, de situación o de plan maestro	NO

Plano de legalización o regularización de barrios que determine áreas públicas y privadas	SI
Plano urbanístico	SI
Otros planos sin señalamiento de áreas públicas y privadas	NO

- Es pertinente indicar que en los planos de legalización es necesario verificar si existen excepciones a la legalización de predios de mayor extensión, los cuales pueden considerarse no pertenecientes a la legalización.

De acuerdo con lo anterior, los predios urbanizables no urbanizados en el Suelo Urbano de Bogotá D.C., pueden determinarse de acuerdo con los siguientes lineamientos:

Hace parte de un plano urbanístico o de legalización	Licencia de urbanismo vigente	Avance del proceso de urbanización	Desarrollo por proceso de construcción sin actos administrativos	Desarrollo por proceso de construcción amparados en actos administrativos (art. 275 numeral 4 del DD 555/21)	Urbanizable no urbanizado
NO	NO	NINGUNO	NO	NO	SI
NO	NO	NINGUNO	SI	NO	SI
NO	NO	NINGUNO	NO	SI	NO
SI	NO	NINGUNO	NO	NO	SI
SI	NO	NINGUNO	SI	NO	SI
SI	NO	NINGUNO	NO	SI	NO
SI	NO	PARCIAL	NO	NO	SI*
SI	NO	PARCIAL	SI	NO	SI*
SI	NO	PARCIAL	NO	SI	NO

\* Siempre y cuando no se enmarquen en el proceso de legalización (Ver art. 174 numeral 3 del DD. 555/21)

- En los predios ubicados en la Franja de Adecuación de los Cerros Orientales, se aplican específicamente los criterios definidos en el Fallo 250002325000200500662-03 del 05 de noviembre de 2013 del Consejo de Estado, y sus posteriores aclaraciones, relacionados con los derechos adquiridos.
- Para los Sectores Consolidados previstos en el mapa CU-5.3. y en el artículo 264 del Decreto Distrital 555 de 2021, así como en la Resolución SDP 1662 de 2023, o la norma que los modifique, adicione o sustituya, no aplica el tratamiento de Desarrollo.

## SECCIÓN 2.7. EDIFICABILIDAD EN PREDIOS YA URBANIZADOS SEÑALADOS CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Para los predios ya urbanizados, en los cuales la cartografía del POT señale el tratamiento de Desarrollo, los titulares de la licencia de urbanización tendrán

derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las condiciones previstas en el párrafo 4° del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, reiteradas por el numeral 2 del artículo 594 del Decreto Distrital 555 de 2021, o la norma que los adicione, modifique o sustituya, hasta tanto se aplique otra norma urbanística en desarrollo de instrumentos o modificación del POT.

### **SECCIÓN 2.8. PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS LOCALIZADOS EN TRATAMIENTOS DIFERENTES AL DE DESARROLLO**

Lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo 281 del Decreto Distrital 555 de 2021, se aplica de la siguiente manera:

- a. Se aplican los índices de construcción y de ocupación sobre área neta urbanizable, previstos para el tratamiento de Desarrollo, según los rangos de edificabilidad 1, 2, 3, 4C y 4D, previstos en el artículo 281 del Decreto Distrital 555 de 2021, y el mapa CU-5.4 "Rangos de edificabilidad del tratamiento de desarrollo". Para los rangos de edificabilidad 4A y 4B se aplican las alturas en pisos e índices de ocupación previstos en el artículo 281 del Decreto Distrital 555 de 2021.
- b. Se aplican las alturas, aislamientos, y demás normas de volumetría del tratamiento en el cual se localiza el predio, con las excepciones previstas para los usos dotacionales (*Ver artículo 176 del Decreto Distrital 555 de 2021, Ver SECCIÓN 1.28. USOS DOTACIONALES*), y para los rangos de edificabilidad 4A y 4B.
- c. Se aplican las obligaciones urbanísticas en términos de cargas locales y generales del tratamiento de Desarrollo.
- d. Para los predios urbanizables no urbanizados aislados con área neta urbanizable igual o menor a 1.000 m<sup>2</sup>, aplica lo dispuesto en el artículo 283 del Decreto Distrital 555 de 2021.

## CAPÍTULO 3. NORMAS ESPECÍFICAS EN EL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA

### SECCIÓN 3.1. AISLAMIENTOS POSTERIORES

#### a. Exigencia de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana

Aplican normas comunes. (Ver SECCIÓN 1.8.a. Exigencia de aislamientos posteriores)

Adicionalmente, aplica la siguiente regulación específica:

En predios esquineros, el aislamiento posterior se exige como patio en la esquina interior del predio, cuya dimensión menor debe ser igual a la dimensión del aislamiento exigido según la altura de la edificación propuesta. (Ver SECCIÓN 3.1.b. Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana).

No se exige el aislamiento posterior en predios esquineros o medianeros cuyo lindero posterior corresponda total o parcialmente con el lindero lateral de su vecino, ni en predios con fondo igual o menor de ocho (8,00) metros, ni tampoco en predios cuya geometría irregular no permita definir claramente la localización del aislamiento posterior. En tales casos, se debe resolver el *empate volumétrico* con los aislamientos posteriores previstos en los predios vecinos, a través de *patios*. (Ver SECCIÓN 3.1.c. Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana).

#### b. Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana

Aplican las normas comunes (Ver SECCIÓN 1.8.b. Dimensionamiento de aislamientos posteriores).

Adicionalmente aplica la siguiente regulación específica:

Para el tratamiento de Renovación Urbana, las dimensiones mínimas del aislamiento posterior se establecen en función de la altura en metros que alcancen las edificaciones, así:

Tratamiento de Renovación Urbana y usos dotacionales: Según altura de la edificación en metros	Dimensión mínima del aislamiento posterior en metros
--	--

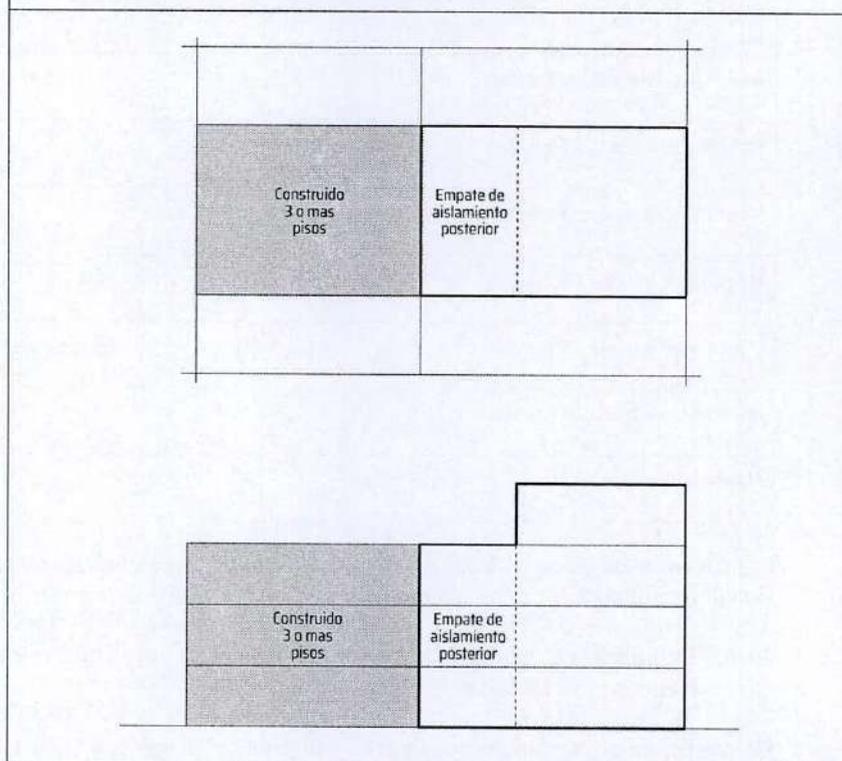
Hasta 12 metros	4
Mayor a 12 y hasta 18 metros	5
Mayor a 18 y hasta 27 metros	6
Mayor a 27 y hasta 36 metros	8
Mayor a 36 y hasta 45 metros	10
Mayor a 45 y hasta 54 metros	12
Mayor a 54 y hasta 66 metros	14
Mayor a 66 y hasta 75 metros	16
Mayor a 75 y hasta 84 metros	18
Mayor a 84 metros	20

Las dimensiones de *aislamiento posterior* aquí establecidas se aplican respecto de la *altura máxima de la edificación* propuesta.

### c. Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana

En predios que colinden posteriormente con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones de tres (3) o más pisos, sin aislamiento posterior, se permite prever empate volumétrico con la altura de dichas edificaciones, sin superar 11,40 metros de altura, a partir de cuyo nivel se exige el aislamiento posterior reglamentario aplicado a la *altura máxima de la edificación* propuesta. (Ver ilustración 28).

Ilustración 28.  
SECCIÓN 3.1.c. Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana. SECCIÓN 4.2.c. Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral. SECCIÓN 5.4.c. Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación



### SECCIÓN 3.2. AISLAMIENTOS LATERALES

#### a. Exigencia de aislamientos laterales en el Tratamiento de Renovación Urbana

Aplican las normas comunes. (Ver SECCIÓN 1.9.a. Exigencia de aislamientos laterales).

Adicionalmente, aplica la siguiente regulación específica:

- En edificaciones con altura menor o igual a 11,40 metros no se exige aislamiento lateral.

- A partir de una altura superior a 11,40 metros, o a partir del nivel de empate con las edificaciones colindantes con altura mayor, se exige aislamiento lateral.
- Para las licencias urbanísticas en la modalidad de obra nueva, en predios sujetos al tratamiento de Renovación Urbana, son aplicables los incentivos por la incorporación de medidas de construcción sostenible, previstos en el Decreto Distrital 582 de 2023, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, en relación con la disminución en la exigencia de aislamiento lateral.

**b. Dimensionamiento de aislamientos laterales en el Tratamiento de Renovación Urbana**

Aplican normas comunes. (Ver SECCIÓN 1.9.b. Dimensionamiento de aislamientos laterales).

**c. Empates de aislamientos laterales en el Tratamiento de Renovación Urbana**

Sin perjuicio de las normas para englobes (Ver SECCIÓN 1.9.d. Regulación de aislamientos laterales en englobes), aplica la siguiente regulación:

En predios que colinden lateralmente con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones sin aislamiento lateral, se permite prever empate volumétrico con la altura de dichas edificaciones, a partir de cuyo nivel se exige aislamiento lateral reglamentario respecto de la altura en metros que alcance la edificación.

En predios que colinden lateralmente con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones con aislamiento lateral desde el nivel del terreno, se debe prever aislamiento lateral desde dicho nivel, con la dimensión establecida para la altura en metros que alcance la edificación.

**SECCIÓN 3.3. SUBDIVISIONES EN LA MODALIDAD DE RELOTEO EN EL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA**

Aplica la siguiente regulación de frentes y área mínimas prediales:

FRENTE MÍNIMO EN METROS	ÁREA MÍNIMA EN METROS CUADRADOS
6,00	60,00

## CAPÍTULO 4. NORMAS ESPECÍFICAS EN EL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

### SECCIÓN 4.1. ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES

En concordancia con el artículo 338 del Decreto Distrital 555 de 2021, las alturas base señaladas en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33. - Edificabilidad, pueden ser superadas bajo el cumplimiento de las condiciones urbanísticas previstas para el tratamiento de Mejoramiento Integral. En predios con frentes a dos o más vías se permite escoger la vía de mayor ancho para el cálculo de edificabilidad.

La posibilidad de concretar la altura máxima permitida para actuaciones individuales, englobes, integración de frentes de manzana, o de manzana completa, está condicionada al cumplimiento de las condiciones de área de terreno y perfil vial establecidos en el artículo 338 del POT.

### SECCIÓN 4.2. AISLAMIENTOS POSTERIORES EN EL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

#### a. Exigencia de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral

Aplican las normas comunes. (Ver SECCIÓN 1.8.a. Exigencia de aislamientos posteriores).

Adicionalmente, aplica la siguiente regulación específica:

En predios sujetos al Tratamiento de Mejoramiento Integral, y predios que fueron sujetos a este tratamiento conforme a normas anteriores a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, aplica la siguiente regulación:

Edificaciones de tres (3) pisos o menos	No se exige aislamiento posterior. Para el uso residencial se deben garantizar condiciones de habitabilidad, mediante patios de área mínima de 6,00 m <sup>2</sup> con un lado no menor a 2,00 m, evitando la servidumbre de vista a una distancia menor a tres (3,00) metros. (Ver Sección 1.25.)
Edificaciones de más de tres (3) pisos	Se exige aislamiento posterior desde el nivel de terreno, placa superior de semisótano, o nivel de empate.

No se exige el aislamiento posterior en predios esquineros o medianeros cuyo lindero posterior corresponda total o parcialmente con el lindero lateral de su vecino,

ni en predios con fondo igual o menor de ocho (8,00) metros, ni tampoco en predios cuya geometría irregular no permita definir claramente la localización del aislamiento posterior. (Ver ilustraciones 29 y 30) En tales casos, se debe resolver el *empate volumétrico* con los aislamientos posteriores o laterales existentes en las edificaciones vecinas, a través de *patios*.

Ilustración 29. Aislamientos posteriores en predios regulares y englobes prediales (ejemplos)  
SECCIÓN 4.2.a. Exigencia de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral. SECCIÓN 5.4.a. Exigencia de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación.

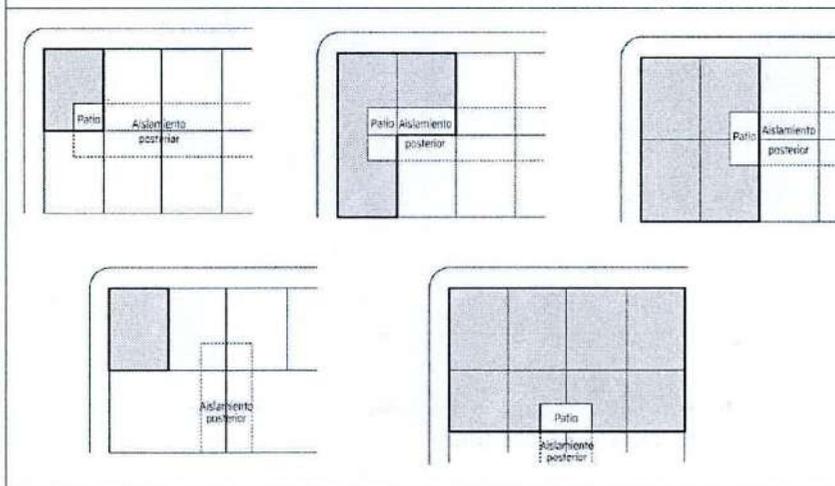
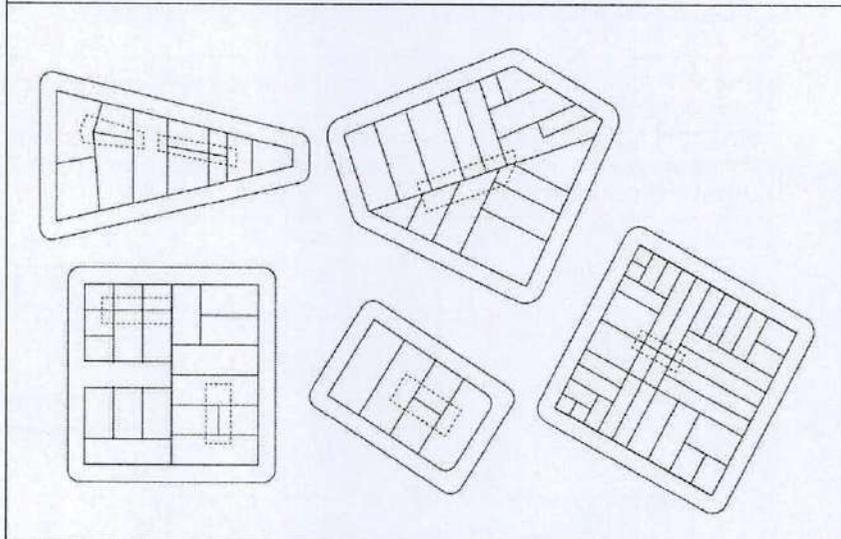


Ilustración 30. Aislamientos posteriores en predios irregulares (ejemplos)  
 SECCIÓN 4.2.a. Exigencia de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral. SECCIÓN 5.4.a. Exigencia de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación.



**b. Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral**

Aplican las normas comunes (Ver SECCIÓN 1.8.b. Dimensionamiento de aislamientos posteriores)

Adicionalmente, aplica la siguiente regulación específica:

Las dimensiones mínimas del aislamiento posterior se establecen en función de la altura en pisos propuesta en las edificaciones, así:

Altura máxima de las edificaciones. Tratamiento de Mejoramiento Integral: Mapas Nos. CU-5.4.2 a CU-5.4.33.	Dimensión mínima del aislamiento posterior en metros
Hasta 3 pisos	No se exige
De 4 a 6 pisos	5
De 7 a 9 pisos	6
De 10 a 12 pisos	8

Las dimensiones de aislamiento posterior aquí establecidas se aplican respecto de la *altura máxima de la edificación* propuesta.

### **c. Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral**

En predios que colinden posteriormente con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones de tres (3) o más pisos, sin aislamiento posterior, se permite prever *empate volumétrico* con la altura de dichas edificaciones, a partir de cuyo nivel se exige aislamiento posterior reglamentario aplicado a la *altura máxima de la edificación* propuesta. (Ver *ilustración 28*).

Los usos residenciales que se planteen en las áreas de empate de aislamientos posteriores deben cumplir con las condiciones de ventilación e iluminación. (Ver 1.25. *CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN*).

## **SECCIÓN 4.3. AISLAMIENTOS LATERALES EN EL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

### **a. Exigencia de aislamientos laterales en el Tratamiento de Mejoramiento Integral**

Aplican las normas comunes. (Ver *SECCIÓN 1.9.a. Exigencia de aislamientos laterales*).

Adicionalmente, aplica la siguiente regulación específica:

- Para las edificaciones con altura superior a cinco (5) pisos, se exige aislamiento lateral a partir de la placa superior del tercer piso, o del nivel de empate con las edificaciones colindantes con altura mayor a tres (3) pisos.
- Para las licencias urbanísticas en la modalidad de obra nueva, en predios sujetos al tratamiento de Mejoramiento Integral, son aplicables los incentivos por la incorporación medidas de construcción sostenible, previstos en el Decreto Distrital 582 de 2023, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, en relación con la posibilidad de plantear el aislamiento lateral, a partir de la placa superior del cuarto piso.

### **b. Dimensionamiento de aislamientos laterales en el Tratamiento de Mejoramiento Integral**

Aplican las normas comunes. (Ver *SECCIÓN 1.9.b. Dimensionamiento de aislamientos laterales*).

### **c. Empates de aislamientos laterales en el Tratamiento de Mejoramiento Integral**

Sin perjuicio de las normas para englobes (*Ver SECCIÓN 1.9.d. Regulación de aislamientos laterales en englobes*), aplica la siguiente regulación:

En predios que colinden lateralmente con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existen edificaciones de tres (3) o más pisos, sin aislamiento lateral, se permite prever *empate volumétrico* con la altura de dichas edificaciones, a partir de cuyo nivel se exige aislamiento lateral reglamentario.

### **SECCIÓN 4.4. RETROCESOS CONTRA ESPACIO PÚBLICO**

En proyectos que desarrollen la totalidad del costado de manzana para superar la altura de tres pisos aplican las condiciones dispuestas en el artículo 338 del Decreto Distrital 555 de 2021, en el apartado "Sobreancho de andenes".

### **SECCIÓN 4.5. LINEAMIENTOS PARA ACTUACIONES Y RECONOCIMIENTOS EN EL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

Para los predios que no hagan parte de Sectores Consolidados, y que se encuentren sujetos al Tratamiento de Mejoramiento Integral, cuyas dimensiones difieran de lo consignado en los planos de legalización, se podrán expedir licencias urbanísticas con base en la Resolución de Cabida y Linderos, o la que haga sus veces, expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD. No obstante, se deberán respetar los señalamientos de espacio público, en el siguiente orden de jerarquía:

- a. Los establecidos en las normas adoptadas en los decretos de las Unidades de Planeamiento Local UPL u otros instrumentos.
- b. Los definidos en los respectivos planos de legalización y en los instrumentos aprobados para dichos predios.

## **CAPÍTULO 5. NORMAS ESPECÍFICAS EN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN**

### **SECCIÓN 5.1. EXCEPCIONES A LA ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES PERTENECIENTES A CONJUNTOS O AGRUPACIONES BAJO EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD**

Para efectos de la aplicación del numeral 2 del artículo 311 del Decreto Distrital 555 de 2021, se entiende que la prohibición de construcciones en terrazas, cubiertas, patios, balcones o cualquier área libre de uso privado de construcciones existentes, para los conjuntos o agrupaciones bajo el régimen de copropiedad, aplica en los siguientes casos:

- A las edificaciones en que se haya aprovechado la edificabilidad máxima permitida en las normas vigentes.
- A las edificaciones en que se haya aprovechado la edificabilidad máxima permitida en las licencias de construcción expedidas, incluidas las ampliaciones en edificabilidad previstas en ellas.

En las edificaciones pertenecientes a conjuntos o agrupaciones bajo el régimen de copropiedad, en las que no se haya aprovechado la edificabilidad máxima permitida en las normas vigentes, es posible tramitar la licencia para alcanzar la altura máxima prevista en las normas urbanísticas vigentes. Así mismo, será posible tramitar la licencia para alcanzar la altura máxima definida en las licencias de construcción expedidas, siempre que no se haya efectuado la ampliación prevista.

Los proyectos con las condiciones descritas en la presente sección están sujetos al cumplimiento de las disposiciones en materia del régimen de propiedad horizontal, establecido en la Ley 675 de 2001, o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

Se aplican también las excepciones a la altura máxima de las edificaciones contenidas en el artículo 312 del Decreto Distrital 555 de 2021.

### **SECCIÓN 5.2. AMPLIACIONES EN LAS EDIFICACIONES PERTENECIENTES A CONJUNTOS O AGRUPACIONES BAJO EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD**

De conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 311 del Decreto Distrital 555 de 2021, se permite ampliar el área construida de las zonas comunes, tales como cuarto de basuras, equipamiento comunal, bicicleteros, cuarto de operadores para telecomunicaciones y porterías, siempre que no superen el doble del área construida de las zonas comunes aprobadas en la licencia urbanística.

### SECCIÓN 5.3. ALTURAS EN PREDIOS URBANIZADOS NO EDIFICADOS (UNE)

De conformidad con el artículo 313 del Decreto Distrital 555 de 2021, los predios señalados como Urbanizados No Edificados (UNE) en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33. - Edificabilidad, en caso de no contar con licencia de construcción vigente, las normas aplicables de edificabilidad, equipamiento comunal y estacionamientos son las señaladas en la licencia de urbanización aplicable. Los predios contarán con un período de dos (2) años a partir de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, para obtener licencia de construcción en la modalidad de obra nueva. En caso de no obtener la licencia dentro del término establecido, el desarrollo del predio se efectuará con fundamento en las normas contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 para el tratamiento de Consolidación.

En este orden, tras el vencimiento del término de dos (2) años señalado, sin la obtención de licencias de construcción, las áreas útiles de los predios urbanizados no edificados serán sujetas al tratamiento de Consolidación, incluidas sus obligaciones urbanísticas. Para el efecto, aplicarán las fichas reglamentarias que adopte la Administración Distrital, con fundamento en la norma original de la urbanización.

### SECCIÓN 5.4. AISLAMIENTOS POSTERIORES EN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

#### a. Exigencia de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación

Aplican las normas comunes. (Ver SECCIÓN 1.8.a. Exigencia de aislamientos posteriores).

Adicionalmente, aplica la siguiente regulación específica:

- No se exige el aislamiento posterior en predios esquineros o medianeros cuyo lindero posterior corresponda total o parcialmente con el lindero lateral de su vecino, ni en predios con fondo igual o menor de ocho (8,00) metros, ni tampoco en predios cuya geometría irregular no permita definir claramente la localización del aislamiento posterior. (Ver ilustraciones 29 y 30). En tales casos, se debe resolver el *empate volumétrico* con los aislamientos posteriores o laterales exigidos a los predios vecinos, a través de *patios*. (Ver SECCIÓN 5.4.c. *Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación*).
- En predios esquineros localizados en tipología continua, en los que se exige el aislamiento posterior, éste corresponde a un patio en la esquina interior del predio, cuya dimensión corresponde a la del aislamiento posterior exigido por la norma.

- En predios esquineros localizados en tipología aislada, en los que se exige el aislamiento posterior, éste corresponde a un patio en la esquina interior del predio, cuya dimensión corresponde a la del aislamiento lateral exigido por la norma.

**b. Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación**

Las dimensiones mínimas del aislamiento posterior se establecen así:

Altura máxima de las edificaciones. Tratamiento de Consolidación: Mapas Nos. CU-5.4.2 a CU-5.4.33.	Dimensión mínima del aislamiento posterior en metros
Hasta 3 pisos	3
De 4 a 6 pisos	5
De 7 a 9 pisos	6
De 10 a 12 pisos	8
De 13 a 15 pisos	10
De 16 a 18 pisos	12
De 19 a 22 pisos	14
De 23 a 25 pisos	16
De 26 a 28 pisos	18
De 29 pisos o más	20

La dimensión del aislamiento posterior se aplica en función de los siguientes parámetros:

- La altura máxima en pisos, prevista en los Mapas Nos. CU-5.4.2 a CU-5.4.33.
- La altura superior a la máxima en pisos que alcancen las edificaciones, cuando se aplique lo previsto en los Mapas Nos. CU-5.4.2 a CU-5.4.33. - Edificabilidad, de acuerdo con los frentes y áreas de lotes, allí señalados.
- La altura superior a la máxima en pisos que alcancen las edificaciones, cuando se aplique el parágrafo 3 del artículo 310 del Decreto Distrital 555 de 2021.

### **c. Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación**

Sin perjuicio de las normas para *englobes* (Ver *SECCIÓN 1.8.d. Regulación de aislamientos posteriores en englobes*), aplica la siguiente regulación:

En predios que colinden posteriormente con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existen edificaciones de tres (3) o más pisos, sin aislamiento posterior, se permite prever empate volumétrico con la altura de dichas edificaciones, a partir de cuyo nivel se exige aislamiento posterior reglamentario aplicado a la *altura máxima de la edificación*. (Ver *ilustración 28*).

Los usos residenciales que se planteen en las áreas de empate de aislamientos posteriores deben cumplir con las condiciones de ventilación e iluminación. (Ver *SECCIÓN 1.25. CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN*).

## **SECCIÓN 5.5. AISLAMIENTOS LATERALES EN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN**

### **a. Exigencia de aislamientos laterales en el Tratamiento de Consolidación**

Aplican las normas comunes. (Ver *SECCIÓN 1.9.a. Exigencia de aislamientos laterales*).

Adicionalmente, aplica la siguiente regulación específica:

En el tratamiento Consolidación se exigen aislamientos laterales en los siguientes predios:

- Los señalados con tipología aislada en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33. - Edificabilidad del Decreto Distrital 555 de 2021.
- Los señalados según lo dispuesto en el párrafo 3 del artículo 310 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Se exige desde el segundo piso, o el nivel de empate con las edificaciones colindantes.

### **b. Dimensionamiento de aislamientos laterales en el Tratamiento de Consolidación**

Aplican las normas comunes. (Ver *SECCIÓN 1.9.b. Dimensionamiento de aislamientos laterales*).

### c. Empates de aislamientos laterales en el Tratamiento de Consolidación

Sin perjuicio de las normas para englobes (Ver SECCIÓN 1.9.d. Regulación de aislamientos laterales en englobes), aplica la siguiente regulación:

En predios que colinden lateralmente con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones de tres (3) o más pisos, sin aislamiento lateral, se permite prever *empate volumétrico* con la altura de dichas edificaciones, a partir de cuyo nivel se exige aislamiento lateral reglamentario respecto de la altura en metros que alcance la edificación, medida desde el nivel del empate.

En predios localizados en tipología aislada, no se exige aislamiento lateral en el lado que colinde con predios en tipología continua, según los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33. – Edificabilidad, del Decreto Distrital 555 de 2021.

### SECCIÓN 5.6. SUBDIVISIONES EN LA MODALIDAD DE RELOTEO EN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

Para el tratamiento de Consolidación, de conformidad con el numeral 4 del artículo 310 del Decreto Distrital 555 de 2021, en sectores identificados como de tipología aislada no se permiten subdivisiones.

En tipología continua aplica la siguiente regulación de frentes y área mínimas prediales:

TIPOLOGÍA	FRENTE MÍNIMO EN METROS	ÁREA MÍNIMA EN METROS CUADRADOS
Predios pertenecientes a sectores de origen no planificado, es decir, que con anterioridad a la norma del Decreto Distrital 555 de 2021 hayan sido clasificados en el Tratamiento de Mejoramiento Integral, y se clasifican ahora en el Tratamiento de Consolidación. Art.309 Numeral 3	4,50	54,00
Otros predios en el tratamiento de Consolidación	6,00	60,00

## **CAPÍTULO 6. NORMAS ESPECÍFICAS EN EL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN**

Las normas aplicables al tratamiento de Conservación son las indicadas en el Decreto Distrital 555 de 2021 y su Anexo 6 "*Manual de normas urbanísticas para el tratamiento de Conservación*", o la norma que lo modifique, complemento o sustituya, junto con las aclaraciones y disposiciones para los predios con nivel de intervención 4 (N4) contenidas en el presente manual.

En los predios sujetos a Planes Especiales de Manejo y Protección se deberá cumplir con las disposiciones normativas establecidas en cada uno de dichos instrumentos. En caso de ausencia de normas en los citados instrumentos, se aplican de manera supletoria las contenidas en el presente anexo.

### **SECCIÓN 6.1. APLICACIÓN DE LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA PARA ESPACIO PÚBLICO EN EL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN**

La obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público correspondiente al 15% del área de terreno, de que trata el artículo 366 del Decreto Distrital 555 de 2021, solo es aplicable a los predios con nivel de intervención 4 (N4) y a los predios colindantes con Bienes de Interés Cultural, en donde se adelanten desarrollos constructivos, a través de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

Esta obligación no se adiciona, sino que se contabiliza como parte de las obligaciones urbanísticas en dinero del tratamiento urbanístico en el cual se encuentre el predio. Una vez se reglamenten los instrumentos señalados en el numeral 1 del artículo 367 del Decreto Distrital 555 de 2021, esta obligación también podrá hacer parte de las obligaciones urbanísticas en sitio del tratamiento respectivo.

Frente a la disposición anterior prevalece la exención contemplada en el literal c del numeral 2 del artículo 176 del Decreto Distrital 555 de 2021, referente al pago de obligaciones en dinero y VIP para los equipamientos allí descritos.

### **SECCIÓN 6.2. NORMAS PARA PREDIOS CON NIVEL DE INTERVENCIÓN 4 (N4).**

Para los predios con nivel de intervención 4 (N4), aplican las normas contenidas en el Decreto Distrital 555 del 2021, en las fichas normativas del tratamiento de Conservación de los mapas CU-5.4.2 a CU-5.4.33. - Edificabilidad, y en el Anexo 6 "*Manual de normas urbanísticas para el tratamiento de Conservación*". Para los predios que no cuenten con ficha normativa de tratamiento de Conservación aplica la siguiente regulación:

- En los linderos laterales y posteriores colindantes con predios sujetos a otros tratamientos se aplican las normas de exigencia, dimensionamiento y empates de aislamientos, establecidas para la tipología continua del tratamiento de Consolidación.
- En los linderos laterales y posteriores colindantes con predios con nivel de intervención 4 (N4), se aplican las normas de exigencia, dimensionamiento y empates de aislamientos, establecidas para la tipología continua del tratamiento de Consolidación.
- En los linderos laterales y posteriores colindantes con bienes de interés cultural del grupo arquitectónico, aplican las disposiciones del Decreto Distrital 555 del 2021, del Anexo 6 "Manual de normas urbanísticas para el tratamiento de Conservación" y demás normas concordantes.

Así mismo, respecto de las disposiciones específicas no contempladas en este capítulo, en el Decreto Distrital 555 de 2021, o en el Anexo No. 6 "*Manual de normas urbanísticas para el tratamiento de Conservación*", se aplican subsidiariamente las relativas al tratamiento de Consolidación.

## CAPÍTULO 7. OTROS ELEMENTOS DE REGULACIÓN

### SECCIÓN 7.1. ESTRUCTURAS LIVIANAS

De conformidad con la Circular 2021EE090167 de 2021 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, las estructuras livianas en edificaciones, en los términos allí estipulados, no requieren licencia de construcción.

Así mismo, en lo que refiere a Estructuras Livianas en Edificaciones, la circular en mención señala que, (...) *"En todo caso, para la instalación y/o ensamble de estructuras livianas en edificaciones, zonas comunes de uso exclusivo, antejardines, azoteas, terrazas, retiros, fachadas, aislamientos, sótanos y patios se deberá cumplir con:*

- a) Las normas referentes al uso y aprovechamiento del suelo del respectivo municipio o distrito.*
- b) Los reglamentos de propiedad horizontal y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios.*
- c) La prevención de daños que se puedan ocasionar a terceros, y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia.*
- d) La verificación de las condiciones de seguridad ante vientos, lluvias, granizo, sismos e incendios."*

En este sentido, las normas referentes al aprovechamiento del suelo en el ámbito del Distrito Capital, establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, señala que todas las áreas cubiertas de las edificaciones, con excepción de determinados elementos arquitectónicos, hacen parte de la definición de *área construida*. (Ver *SECCIÓN 1.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES*)

Así mismo, las variaciones volumétricas, como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción, y se contabilizan como piso. (Ver *SECCIÓN 1.3. ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES*)

En ese orden, las estructuras livianas que incluyen cubiertas de cualquier tipo, configuran área construida, la cual debe ser contabilizada en los proyectos aprobados a través de las licencias correspondientes, y sujeta a las normas urbanísticas correspondientes.

Así mismo, las estructuras livianas que incluyan elementos de soporte como vidrio, madera o metal, constituyen elementos no estructurales que deben contar con diseño sísmico, objeto de certificación por parte del constructor dentro de los trámites de licencias.

La norma de estructuras livianas aquí contenida, no aplica para lo establecido en el artículo 226 del Decreto Distrital 555 de 2021.

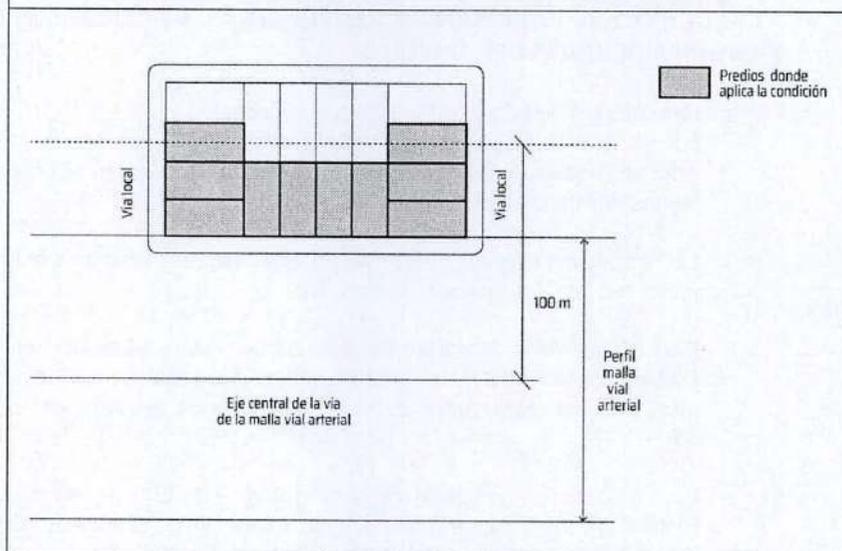
## **SECCIÓN 7.2. PRECISIONES RESPECTO A LA APLICACIÓN DE LA NORMA DE USOS DEL SUELO**

- a. Para efectos de la aplicación de las condiciones 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10 y 12 del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, se entiende como Malla Vial Arterial Construida, las vías arterias construidas total o parcialmente con al menos una calzada terminada.

La información sobre las vías mencionadas será identificada y actualizada por el Instituto de Desarrollo Urbano IDU.

- b. Para efectos de la aplicación de la condición 5 del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, la distancia de 100 metros señalada, corresponde a la medida desde el eje central de la vía de la malla vial arterial. (*Ver ilustración 31*).
- c. Para efectos de la aplicación de la condición 12 del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, se aclara que los establecimientos de más de 100 m<sup>2</sup> de área construida se permiten en predios con frente a vías de la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.

Ilustración 31.  
SECCIÓN 7.2. PRECISIONES RESPECTO A LA APLICACIÓN DE LA NORMA DE USOS DEL SUELO - RELACIÓN DE USOS CON LA MALLA VIAL



- d. La vivienda turística corresponde a una actividad que puede prestarse en inmuebles destinados al Uso Residencial, siempre y cuando se dé cumplimiento a las disposiciones que ha establecido el Sector Comercio, Industria y Turismo. (Ver Decreto Distrital 555 de 2021 - Documento Técnico de Soporte Libro 2 Componente Urbano, numeral 8.5.2. Ver Decreto Nacional 1074 de 2015).
- e. Además de las disposiciones del Decreto Distrital 122 de 2023, o las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan, para la vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios, aplica la siguiente regulación:
- Los proyectos con vivienda colectiva son viables desde un mínimo de cinco (5) unidades residenciales de esta categoría.
  - Los proyectos con soluciones habitacionales con servicios son viables desde un mínimo de cinco (5) unidades residenciales de esta categoría.
  - El mínimo de cinco (5) unidades residenciales de las categorías de vivienda colectiva o soluciones habitacionales con servicios, a partir del cual son viables estos proyectos, se aplica para cada categoría, o su mezcla. Por ejemplo: 2 unidades de vivienda colectiva y 3 soluciones habitacionales con servicios.

- En proyectos con diferentes usos y/o diferentes tipos de vivienda, que incluyan vivienda colectiva y/o soluciones habitacionales con servicios, se debe cumplir con el número mínimo de cinco (5) unidades de vivienda colectiva y/o soluciones habitacionales con servicios, o su mezcla de acuerdo con el punto anterior, para acceder a las condiciones establecidas en el Decreto Distrital 122 de 2023, o las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.
- El equipamiento comunal privado del que trata el Decreto Distrital 122 de 2023, se exige en proyectos de cinco (5) o más unidades con uso residencial, en las categorías de vivienda colectiva y/o soluciones habitacionales con servicios, o su mezcla.
- En lo referente a la destinación de las áreas de equipamiento comunal privado, serán aplicables las previstas para cada uso o tipo de uso, según el proyecto.
- En relación con el cálculo del equipamiento comunal privado, previsto en el artículo 6 del Decreto Distrital 122 de 2023, es pertinente aclarar lo siguiente:
  - La variable *Au*, definida como área habitable de la unidad residencial, corresponde al *área construida en el uso*. (Ver SECCIÓN 1.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES).
  - En el evento en que se proyecten unidades de vivienda con áreas construidas en el uso, cuyas dimensiones se encuentren entre 18 m<sup>2</sup> y menos de 36 m<sup>2</sup>, el valor de *Au* para aplicar en la fórmula prevista en el artículo 6 del Decreto Distrital 122 de 2023, será el promedio de las *áreas construidas en el uso*, proyectadas para las unidades de vivienda.
- La vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios podrán someterse al régimen de propiedad horizontal establecido y regulado en la Ley 675 de 2001 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.
- f. La condición 13 del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, aplica para todos los usos que se proyecten en predios pertenecientes a las áreas denominadas "*Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales*", que presenten áreas construidas preexistentes destinadas a la producción artesanal.
- g. Las condiciones de los usos del suelo permitidos para cada Área de Actividad contenidas en el artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, y la aplicación de las acciones de mitigación de impactos urbanísticos, ambientales y a la movilidad, se aplican a los tipos de uso (1, 2 o 3) según las categorías de uso (comercio y servicios básicos, servicios de hospedaje, servicios de oficinas, servicios al automóvil, servicios especiales y servicios

logísticos o industria artesanal, liviana, mediana y pesada). No obstante, para la aplicación de las excepciones de usos en sótanos y semisótanos, se tendrá en cuenta el tipo de uso como la sumatoria del área construida en el uso, en sus diferentes categorías. (Ver **SECCIÓN 1.16. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS**).

### **SECCIÓN 7.3. FACHADAS ACTIVAS**

Para los usos residenciales de categoría multifamiliar y vivienda colectiva, las *fachadas activas* deben localizar usos diferentes al residencial de acuerdo con la condición 1 establecida en el artículo 243 y lo dispuesto en el artículo 272 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Según lo previsto en el artículo 272 del Decreto Distrital 555 de 2021, los porcentajes de fachadas en el primer piso de las edificaciones, establecidos para la localización de usos activos, se calculan después de descontar las dimensiones mínimas de accesos y salidas vehiculares y peatonales correspondientes. Si como producto de la aplicación de las normas urbanísticas, la dimensión de la *fachada activa* resulta menor a 2,50 metros, ésta no se exige. Cuando las condiciones de topografía del terreno no permitan la localización de *fachadas activas* en el primer piso o en el piso localizado en el nivel del andén, la *fachada activa* no se exige. (Ver **SECCIÓN 1.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES**).

En concordancia con lo señalado en el mismo artículo, los proyectos de infraestructura vial deben garantizar en su diseño la accesibilidad a los predios, con el objeto de cumplir las obligaciones para generar condiciones de seguridad y relaciones directas de las fachadas con el espacio público.

Adicionalmente, aplica lo dispuesto en el Decreto Distrital 582 de 2023, respecto a la disminución del porcentaje de las condiciones de mezcla de usos, en los Tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana.

### **SECCIÓN 7.4. LINEAMIENTOS APLICABLES A LA ACTUACIÓN DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES**

En las edificaciones sujetas a la actuación de reconocimiento se aplican los siguientes lineamientos:

- a. Las edificaciones reconocidas podrán someterse al régimen de propiedad horizontal.
- b. Las edificaciones reconocidas podrán ser objeto de las demás intervenciones o actuaciones previstas en las normas vigentes, bajo el cumplimiento de las normas urbanísticas respectivas contempladas en el presente documento. (Ver **SECCIÓN 1.27. APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS EN FUNCIÓN DE ACTUACIONES EN EDIFICACIONES**).

- c. Las ampliaciones en edificaciones reconocidas son objeto de aplicación de las normas urbanísticas vigentes sobre edificabilidad y volumetría según el tratamiento asignado por el POT.
- d. Para el cumplimiento del uso del suelo en el reconocimiento de la existencia de edificaciones se aplican las siguientes precisiones:
- Para el reconocimiento de la existencia de edificaciones con uso residencial, no se exige el cumplimiento de las condiciones 1 y 2 establecidas en el cuadro de usos del suelo permitidos del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021.
  - El reconocimiento de la existencia de edificaciones con uso industrial, está sujeto a las disposiciones contenidas en el artículo 239 del Decreto Distrital 555 de 2021, a efectos de que se adelante la autodeclaración del uso, el concepto previo por parte de las autoridades sanitarias y ambientales, cuando éste aplique, y las acciones de mitigación correspondientes.
  - De conformidad con el artículo 246 del Decreto Distrital 555 de 2021, para los usos dotacional y/o de comercio y servicios, de manera previa a los actos de reconocimiento, deberá mediar la auto declaración del uso, a efectos de identificar la actividad a desarrollarse.
- e. Para los predios localizados en las Actuaciones Estratégicas previstas por el POT, se aplicará el marco normativo nacional vigente sobre el reconocimiento de la existencia de edificaciones, sin condiciones adicionales respecto de la altura, volumetría, índices de construcción, o la aplicación de obligaciones distintas a las compensaciones descritas por la norma.
- f. En las zonas de reserva, definidas en el artículo 378 del Decreto Distrital 555 de 2021, se aplicará el marco normativo nacional vigente sobre reconocimiento de la existencia de edificaciones, sin condiciones adicionales respecto de la altura o volumetría, o la aplicación de obligaciones distintas a las compensaciones descritas por la norma.
- g. El reconocimiento de la existencia de edificaciones podrá adelantarse, incluidas las edificaciones existentes en áreas de antejardín, siempre y cuando se cumplan las condiciones señaladas en la Ley 1848 de 2017 y el artículo 2.2.6.4.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 1333 de 2020, o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.

Adicionalmente, la regularización de la ocupación de antejardines en el tratamiento de Consolidación es procedente bajo el cumplimiento de las 4 condiciones definidas en el artículo 315 del Decreto Distrital 555 de 2021. Esta norma se aplicará independiente de la existencia o no de licencias de construcción previas, o del uso permitido.

- h. El reconocimiento de la existencia de edificaciones no procederá en predios urbanizables no urbanizados sujetos al tratamiento de Desarrollo.
- i. Se permite el reconocimiento de la existencia de edificaciones en Suelo Rural conforme a la regulación prevista en la SECCIÓN 7.8. LINEAMIENTOS PARA ACTUACIONES Y RECONOCIMIENTOS EN SUELO RURAL.
- j. En las edificaciones existentes que no se haya dado cumplimiento a lo previsto en la licencia de construcción o se haya efectuado un cumplimiento parcial de la misma, podrá adelantarse el reconocimiento de la edificación, siempre y cuando se dé cumplimiento al marco normativo nacional vigente contemplado para este instrumento y lo previsto en la presente sección.

#### **SECCIÓN 7.5. APLICACIÓN DE ACCIÓN DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANÍSTICOS MU1**

A efectos de la aplicación de las disposiciones sobre la acción de mitigación de impactos urbanísticos MU1, prevista en el artículo 248 del Decreto Distrital 555 de 2021, el término de "área útil del predio en el uso", sólo es aplicable a predios sujetos al tratamiento de Desarrollo. En ese orden, para los demás tratamientos, el tamaño del espacio de transición previsto en esta norma, se calcula con base en el 5% del *área construida en el uso* propuesto. (Ver SECCIÓN 1.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES).

#### **SECCIÓN 7.6. EXISTENCIA DE EDIFICACIONES**

Para la aplicación de las disposiciones que en el presente Manual hacen referencia a las edificaciones existentes, se podrá hacer uso de las siguientes fuentes de información para determinar dicha existencia:

- La información de las construcciones contenidas en el plano de la manzana catastral, según la fecha en la cual sea requerida.
- La información fotográfica existente, según la fecha en la cual sea requerida.
- La información aerofotográfica o satelital existente, según la fecha en la cual sea requerida.

Estas fuentes son de carácter indicativo, sin perjuicio de que existan otras pruebas técnicas que soporten la decisión del Curador Urbano.

La determinación de edificaciones existentes, a efectos de aplicar las normas previstas en el presente Manual, no implica de modo alguno que éstas se vinculen con carácter obligatorio al proceso de reconocimiento de la existencia de edificaciones, el cual se rige por el marco nacional vigente en la materia y la SECCIÓN 7.4. LINEAMIENTOS APLICABLES A LA ACTUACIÓN DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES.

## **SECCIÓN 7.7. FRANJA DE PAISAJISMO Y PARA LA RESILIENCIA URBANA**

Para la aplicación de la Estrategia de Calles Completas y franjas funcionales de la Red Vial prevista en el artículo 154 del Decreto Distrital 555 de 2021, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a. La conformación de la Franja de Paisajismo y para la Resiliencia Urbana es aplicable a los tratamientos de Desarrollo, Renovación Urbana y Mejoramiento Integral, para predios en los que se adelante licencia de urbanización, a efectos de asumir las cargas urbanísticas exigidas por las normas para la generación de espacio público en sitio.
- b. Para los tratamientos de Renovación Urbana y Mejoramiento Integral, cuando sea necesaria la licencia de urbanización para proyectos que cumplan con la obligación de cesión de suelo en sitio, la dimensión mínima de la franja de control ambiental es de cinco (5,00) metros y podrá ser parte de las cesiones de espacio público exigidas según el tratamiento urbanístico, cumpliendo con las normas previstas en el presente Manual. *(Ver SECCIÓN 1.21. CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO).*
- c. En los frentes de lote en los cuales se exija la franja de control ambiental por aplicación de las normas de urbanización o reurbanización, no se considera exigible el antejardín.
- d. La excepción contenida en el literal b) del numeral 5 del artículo 154 del Decreto Distrital 555 de 2021, referente a las áreas en las cuales no se pueda prever una continuidad de la franja de 100 metros, resulta aplicable únicamente al Tratamiento de Desarrollo.

## **SECCIÓN 7.8. LINEAMIENTOS PARA ACTUACIONES Y RECONOCIMIENTOS EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA O RURAL**

### **a. Actuaciones y reconocimientos**

Para el trámite de licencias de construcción en sus distintas modalidades, el reconocimiento de la existencia de edificaciones y demás actuaciones urbanísticas, la información predial requerida podrá estar soportada en la cartografía catastral, en planos topográficos aprobados por la Entidad competente, o en los planos de parcelación aprobados.

### **b. Subdivisiones**

En concordancia de los artículos 44 y 45 de la Ley 160 de 1994, de los artículos 12, 13 y 14 del Acuerdo 338 de 2023 de la Agencia Nacional de Tierras - ANT, del artículo 2.2.2.1.4.1.5. del Decreto Nacional 1077 de 2015

y el artículo 477 del Decreto Distrital 555 de 2021, se aplica la siguiente regulación respecto de subdivisiones prediales:

	CASO	NORMA DE SUBDIVISIÓN PREDIAL
1	Predios o partes prediales localizados en Suelo Rural o en Expansión Urbana sin plan parcial adoptado, en áreas para la producción agrícola y pecuaria ganadera y de explotación de recursos naturales, con Unidad Agrícola Familiar UAF determinada por la Agencia Nacional de Tierras - ANT, cobijados por una (1) Unidad Física Homogénea UFH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La subdivisión mínima corresponde a la extensión mínima de la Unidad Agrícola Familiar UAF señalada en el artículo 12 del Acuerdo 338 de 2023 de la Agencia Nacional de Tierras - ANT, para la respectiva Unidad Física Homogénea UFH, así como las previstas en el artículo 477 del Decreto Distrital 555 de 2021.</li> <li>• Aplican las excepciones previstas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. Para la excepción prevista en el literal b de dicho artículo, el área mínima de subdivisión corresponde al 50% de la UAF mínima.</li> </ul>
2	Predios o partes prediales localizados en Suelo Rural o en Expansión Urbana sin plan parcial adoptado, en áreas para la producción agrícola y pecuaria ganadera y de explotación de recursos naturales, con Unidad Agrícola Familiar UAF determinada por la Agencia Nacional de Tierras - ANT, cobijados por dos o más Unidades Físicas Homogéneas UFH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La subdivisión mínima corresponde a la menor extensión mínima de la Unidad Agrícola Familiar UAF señalada en el artículo 12 del Acuerdo 338 de 2023 de la Agencia Nacional de Tierras - ANT, entre las Unidades Físicas Homogéneas UFH que cobija al predio, así como las previstas en el artículo 477 del Decreto Distrital 555 de 2021.</li> <li>• Aplican las excepciones previstas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. Para la excepción prevista en el literal b de dicho artículo, el área mínima de subdivisión corresponde al 50% de la UAF mínima determinada en el párrafo anterior.</li> </ul>
3	Predios o partes prediales localizados en Suelo Rural o en Expansión Urbana sin plan parcial adoptado, en áreas sin definición de Unidad Agrícola Familiar UAF, en donde apliquen las excepciones previstas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aplican las normas de subdivisión predial definidas en los respectivos instrumentos reglamentarios, así como las previstas en el artículo 477 del Decreto Distrital 555 de 2021. Subsidiariamente, ante ausencia de estos instrumentos, o de norma de subdivisión predial en los mismos, el área mínima de subdivisión corresponde a 0,5 Has.</li> <li>• En predios objeto transferencia de derechos de construcción y desarrollo de zonas generadoras, se permiten subdivisiones prediales con área mínima de 0,04 Has.</li> </ul>

De conformidad con el numeral 2 del artículo 2.2.2.2.1.3. del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el artículo 447 del Decreto Distrital 555 de 2021, la autorización de actuaciones urbanísticas de subdivisión o parcelación no deben implicar la alteración o transformación del uso actual.

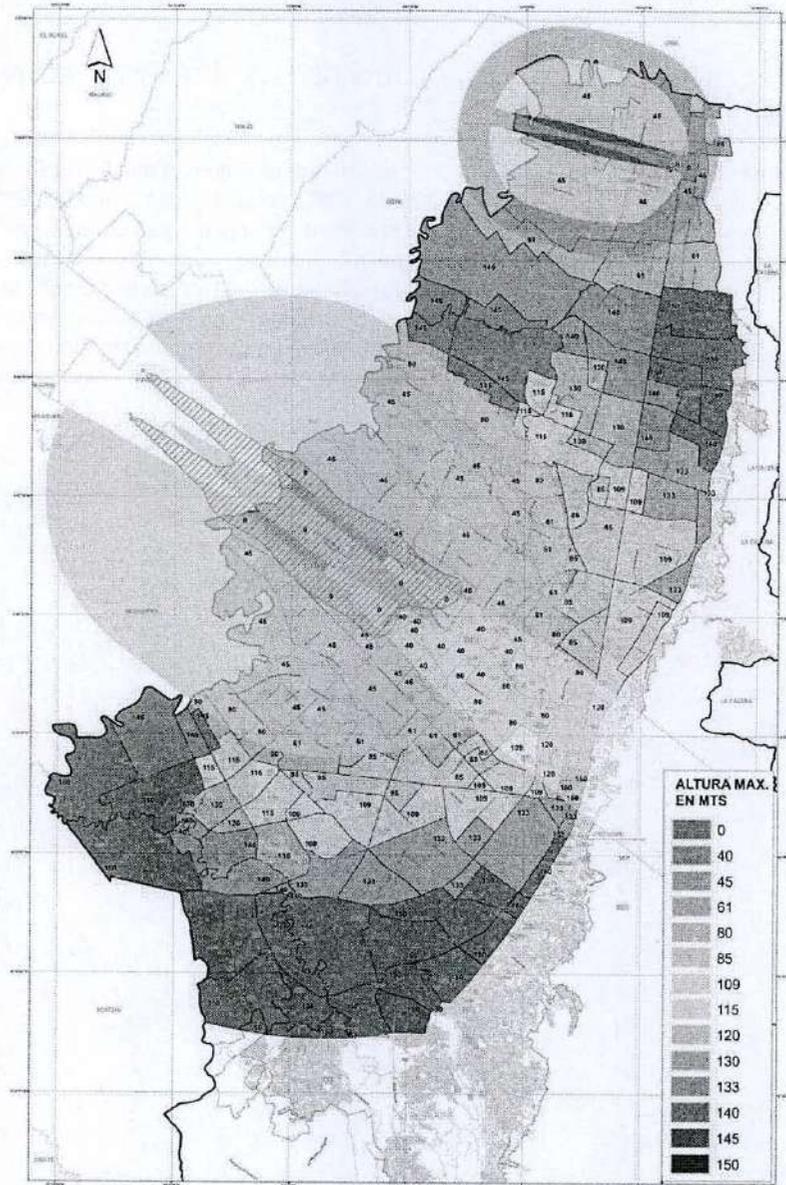
## **SECCIÓN 7.9. EDIFICACIONES EN ZONAS DE RESERVA**

Para el desarrollo de edificaciones en zonas de reserva, no se considera obligatorio el proceso de urbanización previo al trámite de la licencia de construcción. (Ver artículos 378 a 382 del Decreto Distrital 555 de 2021).

## **SECCIÓN 7.10. INEXACTITUD DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD O TRATAMIENTOS**

Para los predios que, sin ser producto de englobe predial a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, presenten inexactitudes en donde la cartografía del POT haya establecido dos (2) o más normas urbanísticas, relativas a Áreas de Actividad y usos del suelo, tratamientos urbanísticos o condiciones de edificabilidad, se aplica la norma que abarque el mayor porcentaje del predio, con base en la información catastral vigente.–Lo anterior, no resulta aplicable a los predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo o Conservación, en los cuales se debe aplicar la norma de cada uno de estos tratamientos a la totalidad del predio.

Mapa anexo No 01. *SECTORIZACIÓN DE OBSTÁCULOS POR ALTURA DEL ESPACIO AÉREO DE BOGOTÁ – AEROPUERTO INTERNACIONAL EL DORADO Y AEROPUERTO GUAYMARAL (año 2021).*



Fuente: Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (AEROCIVIL). 2021